

402312

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 404-0121582

תכנית מס' יב/מק/8/199 - מבנה מגורים רח' פטל, יבנה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי יבנה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי יבנה  
05-04-0000

אישורים

**הועדה המקומית יבנה**  
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת  
ונמצאה ראויה לדין. בועדה מקומית  
05.04.16  
מזכ"ט הועדה תאריך

8/199/מק/יב  
ועדה מקומית יבנה  
אישור תכנית מס' 404-0121582  
הועדה המקומית התקיימה באשר את התכנית  
ביום 14.11.15  
201504  
מזכ"ט תכנון  
מזכ"ט הועדה

## 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 ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מס' יב/מק/8/199 - מבנה מגורים רח' פטל, יבנה
		מספר התכנית	404-0121582
1.2	שטח התכנית		3.873 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 להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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	175188
		קואורדינאטה Y	642346

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים

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	פטל	60	
יבנה	פטל	58	
יבנה	פטל	62	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5376	מוסדר	חלק	16	

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	311

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			ישראל מסילטי			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טיפוסי תוספות לדירות והדמיות	06/11/2014		מסילטי ישראל	06/11/2014	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תוספות והריסה ע"פ קומות	06/11/2014		מסילטי ישראל	06/11/2014	1	1: 150	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון: 1	06/11/2014		מסילטי ישראל	06/11/2014		1: 500	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
נציג ועד הבית	פרטי	סיגלית בן דוד			יבנה	פטל (1)	60	054-4615340	054-4615340	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 4.

**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	
חוכר	סיגלית בן דוד			יבנה	פטל	60	054-4615340	054-4615340	ben_davs@mac.org. co.il
חוכר	שלום בן דוד			יבנה	פטל	60	054-4615340	054-4615340	ben_davs@mac.org. co.il
חוכר	אסתר בן שלמה			יבנה	פטל	58	08-9435281	08-9435281	
חוכר	יהודה בן שלמה			יבנה	פטל	58	08-9435281	08-9435281	
חוכר	ברק נונא			יבנה	פטל	62	054-7374060	054-7374060	
חוכר	שלומית נונא			יבנה	פטל	62	054-7374060	054-7374060	
חוכר	אדווה קרישפן			יבנה	פטל	62	052-6541773	052-6541773	
חוכר	שי קרישפן			יבנה	פטל	62	052-6541773	052-6541773	
חוכר	אורלי שינה			יבנה	פטל	62	052-2501505	052-2501505	orlishina@walla.co m

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	משה שינה			יבנה	פטל	62	052-2501505	052-2501505	
חוכר	איריס ששון			יבנה	פטל	60	054-5746811	054-5746811	
חוכר	ניסים ששון			יבנה	פטל	60	054-5746811	054-5746811	

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	mes_i_arc@01 2.net.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטר 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

הוספת זכויות בניה למבנה קיים. שינוי בקווי בנין מותרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 459.24 מ"ר זכויות בניה למטרות עיקריות למבנה קיים בן 5 קי. עפ"י סעיף 62א(א)(16).
2. שינוי בקווי בנין עפ"י המסומן בתשריט. עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-45%. 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		3.873	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
		מאוסר*	למצב המאוסר*
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'	311
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ג'
	תאי שטח כפופים
	311

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	3,873	100
סה"כ	3,873	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,878.48	100
סה"כ	3,878.48	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 ייעשה 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.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
מעל הכניסה הקובעת (1) 4	18	27	45	95	סה"כ שטחי בניה 3661	עיקרי 0 שרות 0	גודל מגרש כללי 3873	311	מגורים ג'	מגורים ג'

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 בנין 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 יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה או מבנים שנבנו ללא היתר בניה.

### 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 בתחומו, 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סיגלית בן דוד שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 8.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 0	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סיגלית בן דוד שם ומספר תאגיד:	תאריך: 8.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שלום בן דוד שם ומספר תאגיד:	תאריך: 8.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסתר בן שלמה שם ומספר תאגיד:	תאריך: 9/1/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יהודה בן שלמה שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ברק נונא שם ומספר תאגיד:	תאריך: 7.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שלומית נונא שם ומספר תאגיד:	תאריך: 7/1/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אדווה קרישפן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 16.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שי קרישפן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 16.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורלי שינה שם ומספר תאגיד:	תאריך: 7.1.16 חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: משה שינה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 7.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איריס ששון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 7.1.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניסים ששון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 7.1.16 חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ישראל מסילטי שם מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: ישראל מסילטי

~~אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את 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 בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וניימי כל דין למען הסדר ספק 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 ולבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת השמשה לנו מכח הסכם כאמור וניימי כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מאקדת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.~~

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי מרכז

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את 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 בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וניימי כל דין למען הסדר ספק 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 ולבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת השמשה לנו מכח הסכם כאמור וניימי כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מאקדת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי מרכז

4.4.16 תאריך

סגן מתכנן מרחב עסקי מרכז  
רשות מקרקעי ישראל