

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 404-0148981

יב/ מק/ 162 / 5 תוספת זכויות ושינוי קו בנין ברחוב האורן - יבנה

מרכז

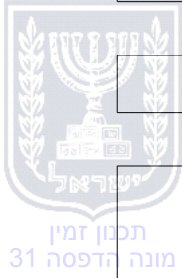
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מפורטת

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

- הסדרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.  
שינוי בקו בנין אחורי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.  
שינוי קו בנין קדמי כמצוין בתשריט.  
הגדלת תכסית ל-10 יח"ד קיימות והגדלת זכויות בניה..  
תוספת שטח בקומת הקרקע :
1. סגירת חצר משק + קירוי בגג רעפים בחזית קדמית - קביעת שטח שירות.
  2. תוספת שטח עקרי בקומת הקרקע בחלק אחורי - תוספת חדר
  3. תוספת מרפסת גג לא מקורה בקומה א'.
  4. פרגולה במרפסת גג בקומה א'.
  5. הגדלת צכסית קרקע ל-10 יח"ד, תוספת שטח כ- 42 מ"ר בחזית אחורית ותוספת שטח שירות של כ- 18.0-10.0 מכון זמין
  6. תוספת של כ- 15%-16% בנוסף ל- 90% המותרים.



מכון זמין  
מונה הדפסה 31



מכון זמין  
מונה הדפסה 31



מכון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יב/מק/ 5/162 תוספת זכויות ושינוי קו בנין ברחוב האורן -יבנה
		מספר התכנית	404-0148981
1.2	שטח התכנית		1.495 דונם
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

62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) (1) (4)

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	175609
קואורדינאטה Y	643067

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב האורן - מגרשים 243, 244, 245, 246, 247

### 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	האורן	63	
יבנה	האורן	51	
יבנה	האורן	59	
יבנה	האורן	61	
יבנה	האורן	49	
יבנה	האורן	47	
יבנה	האורן	53	
יבנה	האורן	55	
יבנה	האורן	57	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4941	מוסדר	חלק	243-247, 297, 299	

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 31



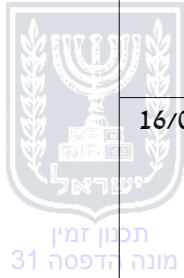
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
07/11/1982	217	2864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' יב/162 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	יב/162
23/11/1998	702	4701	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 3/62/38 ממשיכות לחול.	שינוי	3/62/38
12/12/1991	1049	3953	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/162/2. הוראות תכנית יב/162/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יב/162/2



**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				תומר פדרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תומר פדרמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	31/12/2015	תומר פדרמן	17/03/2016		כן
ביוב וניקוז	מנחה	1: 100		31/12/2015	תומר פדרמן	19/03/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	20/08/2017	תומר פדרמן	26/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/08/2017	תומר פדרמן	26/08/2017		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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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
לא רלוונטי	אחר	כוכבה ושלמה פריאנטי			יבנה	האורן (1)	57	050-4007416	050-4007416	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חלקה 246.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כוכבה ושלמה פריאנטי			יבנה	האורן (1)	57	050-4007416	050-4007416	

(1) כתובת: חלקה 246.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	לא רלוונטי	ליאת ורוני אבו			יבנה	האורן (1)	59	050-9301559	050-9301559	
חוכר	לא רלוונטי	כרמלה ורפאל אביטן			יבנה	האורן (2)	47	077-5252614	077-5252614	
חוכר	לא רלוונטי	יוסף וסוליקה אזולאי			יבנה	האורן (3)	49	08-9421081	08-9421081	
חוכר	לא רלוונטי	אילה וישראל אליהו			יבנה	האורן (4)	55	08-9400677	08-9302393	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	לא רלוונטי	ראול ושושנה כהן			יבנה	האורן (4)	53	054-4617356	054-4617356	
חוכר	לא רלוונטי	יוסי ופני לוי			יבנה	האורן (5)	63	08-9431271	08-9431271	
חוכר	לא רלוונטי	נוריאל ועדנה נזירי			יבנה	האורן (5)	61	054-5209057	054-5209057	
חוכר	לא רלוונטי	איריס ויאיר סגיטל			יבנה	האורן (3)	51	08-9421081	08-9421081	
חוכר	לא רלוונטי	כוכבהשלמה פריאנטי			יבנה	האורן (1)	57	050-4007416	050-4007416	
חוכר	לא רלוונטי	פרסיאדה וארמון תורג'מן			יבנה	האורן (2)	45	050-9435611	050-9435611	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית הכוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

(1) כתובת: חלקה 246.

(2) כתובת: חלקה 243.

(3) כתובת: חלקה 244.

(4) כתובת: חלקה 245.

(5) כתובת: חלקה 247.

#### 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	תומר פדרמן	108377	לא רלוונטי	נס ציונה	הנרקיס	8	08-9400677	08-9302393	info@fta.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6281066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

הסדרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.  
שינוי בקווי בנין, תוספת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.  
שינוי בקווי בנין

1. שינוי בקו בנין אחורי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.

2. שינוי קו בנין קדמי ע"פ הקיים בתשריט.

הגדלת תכסית קרקע ל-10 יחידות דיור

תוספת זכויות בניה:

1 סגירת חצר משק + קירווי בגג רעפים בחזית קדמית - קביעת שטח שירות.

2. מרפסת גג לא מקורה בקומה א' בחזית אחורית, מעל שטח מוצע.

3. פרגולה עץ במרפסת גג בקומה א' - לא מקורה.

הריסת המבנים המסומנים להריסה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	107 - 103
שטח ציבורי פתוח	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	107 - 103
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	102
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	107 - 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

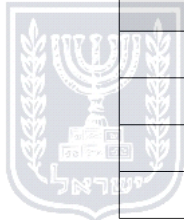
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
73.57	1,100	מגורים א
26.43	395.25	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,495.25</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
73.58	1,100.26	מגורים א'
26.42	394.98	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,495.25</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



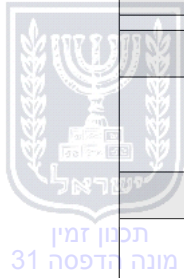
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים חמרים וגמרים עפ"י אישור מהנדס העיר.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> עפ"י נספח בינוי מנחה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח מיועד לגינון בלבד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי			
קדמי							גודל מגרש כללי		
(2)		2	72	118	(1) 235	4	199	103	מגורים אי'
(2)	3	2	69	111	(1) 241	10	218	104	מגורים אי'
(2)	3	2	63	101	(1) 249	18	247	105	מגורים אי'
(2)	3	2	68	111	(1) 241	10	218	106	מגורים אי'
(2)	3	2	68	110	(1) 241	10	220	107	מגורים אי'
							220	101	שטח ציבורי פתוח
							176	102	שטח ציבורי פתוח

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:

המקלט לא נכלל בזכויות הבניה המותרים

המקלט עפ"י תב"ע יב/162

ממ"ד - בשטח שירות המותר ועפ"י התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מקלט - עפ"י תב"ע יב/162.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 קווי בנין</b> כמסומן בתשריט,</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b> ממתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את מסמכי התכנית ובפרט את נספח הבינוי לעניין שטחי התוספות ומיקומן. שימוש בחומרים וגמרים ובפרט אחיד לפרגולה לא מקורה בקומה א יהיו לפי אישור מהנדס העיר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון, ריצוף, מצללות, חומרי בניה וכדומה הכול לאישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b> הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה. לא תותר יציאה לשימוש כלשהו לגג המקלט בחזית הקדמית וקירוי מרפסת קומה א'. ניתן להקים פרגולה לא מקורה מעל מרפסת קומה א' עפ"י פרט אחיד.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פיקוד העורף</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b> 1. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. תנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הוראות מתאריות</b> ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום עפ"י תמא/34/ב/4 ולאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 היטל השבחה</b> הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b> הוראות בדבר מי תהום ע"פ תמ"א 3/4/ב 1. יש להבטיח כי 15% לפחת משטח השימוש יישארו כשטח חדיר למים -שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן הקוות 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 החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה</p>	<p><b>6.8</b></p>

<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>וחומרים אטומים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור החניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית

### 7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0148981 שם התוכנית: יב / מק/162/5 תופת זכויות ושינוי קו בנין ברחוב האורן - יבנה

עורך התוכנית: פדרמן תומר, אדריכל תאריך: חתימה:

הערות	קווי בנין (מי)				אחוזי הבניה %	יח"ד למגרש	מינימום אורך קו חזית*	מינימום שטח מגרש	סה"כ שטח בניה במ"ר	סה"כ המגרשים לבניה	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי								
			לשביל	לדרך							
המקלט לא נכלל ב-% הבניה המותרים.	0	5.00	2.85	כמסומן בתשריט	45% לקומה	2	10 מ'	210 מ"ר	עפ"י המגרשים	243,244,245,246,247	מגורים א'

