

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0574632

שינויים ברחוב תלתן ביבנה

מרכז

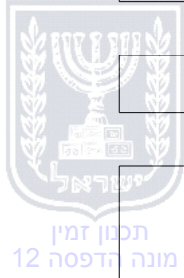
מחוז

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

בשכונת נאות בגין ביבנה, בסביבת מגורים צמודי קרקע של תושבים ותיקים, התכנית בסמכות הועדה המקומית מבקשת להסדיר מצב קיים. במסגרת הבקשה, הגדלת זכויות הבניה ושינוי קווי בנין בהתאם לחריגות בניה שנעשו במגרשים המסומנים בתכנית וכן שינוי בתכנית המותרת, הכל לפי הפרוט המצורף להלן: 1. שינוי בקו בנין צידי בין 4.0 מ' ל- 1.0 מ' כמסומן בתשריט. 2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 12 יח"ד בתחום התכנית עפ"י פרוט בנספח הבנוי. 3. הגדלת התכנית המותרת מ- 35% ל- 42%. אין תוספת יחידות דיור בתכנית כתוצאה מהגדלת זכויות הבניה.

התכנית חלה במתחם 1 - מרכז העיר- עפ"י מתחמי התכנון של תכנית המתאר הכוללנית לעיר יבנה, שמספרה 404-0273557, ועוזרת לחזק חלק מאזור מגורים צמוד קרקע ותיק במתחם לאורך שדרות גבעתי. הוספת זכויות בניה והגדלת תכנית במידה שתאפשר למשפחות ותיקות וחזקות לשמר את מוקד המגורים הזה במתחם. תוספות הבניה בצללית נמוכה, בתחום 18.5 - 23.0 מ"ר ליח"ד במפלס הקרקע בלבד, לא יפגעו בנצפות הקיימת לתוך המתחם ולאורכו לאתרים עירוניים קיימים ובשדרות גבעתי כשדרה ירוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים ברחוב תלתן ביבנה
-----------	-----	------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	404-0574632
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	3.251 דונם
------------	-----	------------

סיווג התכנית	1.4	תכנית מפורטת
--------------	-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (1)
---------------	----------------------------------------------------------------

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	175000
קואורדינאטה Y	642030

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים צמודי קרקע, 4 יח"ד במגרש בשני מבנים קוטגי.

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	תלתן	78	
יבנה	תלתן	88	
יבנה	תלתן	86	
יבנה	תלתן	84	
יבנה	תלתן	82	
יבנה	תלתן	80	

שכונה רחוב תלתן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5376	מוסדר	חלק	55-57	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הוראות תכנית יב/ במ/ 1/199 ממשיכות לחול.	שינוי	יב/ במ/ 199 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/06/2018	עפר נצר	15/06/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15/06/2018	עפר נצר	15/06/2018	1	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
רשות	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות הפיתוח	יבנה	תלתן	88			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	שושנה אזולאי			יבנה	תלתן	80			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	שמעון אזולאי			יבנה	תלתן	80			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	משה בן שבו			יבנה	תלתן	80			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	בנימין דונר			יבנה	תלתן	84			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	תמי דונר			יבנה	תלתן	84			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	דיאנה דיין			יבנה	תלתן	82			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	משה שרל דיין			יבנה	תלתן	82			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	דניאל חן			יבנה	תלתן	88			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	כוכבה חן			יבנה	תלתן	88			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	מרטין מאיר			יבנה	תלתן	86			mazula70@ gmail.com
בעלים	פרטי	שלמה מאיר			יבנה	תלתן	86			mazula70@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	אמנון מהלל			יבנה	תלתן	82			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	אסתר מהלל			יבנה	תלתן	82			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	מיכל נעמני בן שבו			יבנה	תלתן	80			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	גרשון סלבקין			יבנה	תלתן	78			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	עפרה סלבקין			יבנה	תלתן	78			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	רחל פרץ			יבנה	תלתן	86			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	שלום צברי			יבנה	תלתן	78			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	שמחה צברי			יבנה	תלתן	78			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	אליהו קליין			יבנה	תלתן	84			mazula70@gmail.com
בעלים	פרטי	יפה קליין			יבנה	תלתן	84			mazula70@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו קליין			יבנה	תלתן	84			mazula70@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
mazula70@gmail.com			84	תלתן	יבנה			אליהו קליין		בעלים
mazula70@gmail.com			84	תלתן	יבנה			יפה קליין		בעלים
mazula70@gmail.com			82	תלתן	יבנה			אמנון מהלל		בעלים
mazula70@gmail.com			82	תלתן	יבנה			אסתר מהלל		בעלים
mazula70@gmail.com			80	תלתן	יבנה			שושנה אזולאי		בעלים
mazula70@gmail.com			80	תלתן	יבנה			שמעון אזולאי		בעלים
mazula70@gmail.com			80	תלתן	יבנה			משה בן שבו		בעלים
mazula70@gmail.com			84	תלתן	יבנה			בנימין דונר		בעלים
mazula70@gmail.com			84	תלתן	יבנה			תמי דונר		בעלים
mazula70@gmail.com			82	תלתן	יבנה			דיאנה דיין		בעלים
mazula70@gmail.com			82	תלתן	יבנה			משה שרל דיין		בעלים
mazula70@gmail.com			88	תלתן	יבנה			דניאל חן		בעלים
mazula70@gmail.com			88	תלתן	יבנה			כוכבה חן		בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
mazula70@gmail.com			86	תלתן	יבנה			מרטין מאיר		בעלים
mazula70@gmail.com			86	תלתן	יבנה			שלמה מאיר		בעלים
mazula70@gmail.com			80	תלתן	יבנה			מיכל נעמני בן שבו		בעלים
mazula70@gmail.com			78	תלתן	יבנה			גרשון סלבקין		בעלים
mazula70@gmail.com			78	תלתן	יבנה			עפרה סלבקין		בעלים
mazula70@gmail.com			86	תלתן	יבנה			רחל פרץ		בעלים
mazula70@gmail.com			78	תלתן	יבנה			שלום צברי		בעלים
mazula70@gmail.com			78	תלתן	יבנה			שמחה צברי		בעלים
mazula70@gmail.com			88	תלתן	יבנה	רשות הפיתוח			רשות	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: סה"כ 22 עפ"י נסחים מצורפים

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	עפר נצר		עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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. שינוי בקו בנין צידי.
2. הגדלת זכויות הבניה בקומת הקרקע בלבד בהתאם לחריגות שנעשו במקום, בתכנית אין משום תוספת יח"ד.
3. הגדלת תכסית הקרקע המותרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין צידי כמסומן בתשריט .
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 12 יח"ד בתחום התכנית עפ"י פרוט בנספח הבנוי .
3. הגדלת התכסית המותרת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	233 - 231

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	233 - 231
קו בנין עילי	מגורים ב'	233 - 231

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,251	100
סה"כ	3,251	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,247.53	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,247.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע	
הוראות	4.1.2
תנוחה	א
תותר הרחבת תכסית בקומת הקרקע בתחום ההרחבה המסומנת בקו הבנין התחתון בתשריט ובגובה זהה לקומת הקרקע של אותה יחידת הדיור.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי			
(5) 5	(5) 5	(4) 4	(4) 4	2	(2) 72	(1) 594	1056	231	מגורים ב'
(5) 5	(5) 5	(4) 4	(4) 4	2	(2) 72	(6) 612	1095	232	מגורים ב'
(5) 5	(5) 5	(4) 4	(4) 4	2	(2) 72	(7) 597	1100	233	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי 130 מ"ר לכל יח"ד מתכנית קיימת במגרש. בנוסף 74 מ"ר סה"כ במגרש 231 - 18.50 מ"ר לכל יח"ד..
- (2) לחניות מקורות (18 מ"ר ליח"ד) ועוד ממ"דים לפי הוראות פקע"ר וקומת עמודים מפולשת לפי תכנית יב/במ/199/1.
- (3) גובה ההרחבה בקומת הקרקע יהיה כגובה הקומה..
- (4) 4.0 מ' לקומה ראשונה, לקומת קרקע כפי שמסומן בתשריט.
- (5) לא כולל סככת חניה.
- (6) לפי 130 מ"ר לכל יח"ד מתכנית קיימת במגרש. בנוסף 92 מ"ר סה"כ במגרש 232 - 23.00 מ"ר לכל יח"ד..
- (7) לפי 130 מ"ר לכל יח"ד מתכנית קיימת במגרש. בנוסף 77 מ"ר סה"כ במגרש 233 - 19.25 מ"ר לכל יח"ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.1

הוראות בינוי

1. תתאפשר הרחבת קומת הקרקע של יחיד קיימת על חשבון שטח החצר הפנימית בלבד. התוספות תהינה אחידות ובהתאם לתכנית הבינוי.
2. גובה מבנה ההרחבה יהיה כגובה קומת הקרקע בלבד.
3. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי בקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר.

6.2

הריסות ופינויים

1. הריסת כל בניה בלתי חוקית שאינה מאושרת בתחום התכנית תהווה תנאי למילוי תנאי ההיתר.
2. פינוי הריסות ושאריות בניה יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. ההריסה והפינוי יעשו באחריות החוכרים.
4. אין באמור כדי להכשיר את המבנה המסומן להריסה או לשנות צווים שיפוטיים או אחרים שניתנו או ינתנו.

6.3

ניהול מי נגר

1. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו').
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש עפ"י הנחיות רשות הניקוז.

6.4

חניה

1. חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י הקיים.
2. בכל מגרש יותקנו 2 חניות לכל יחיד - אחת מקורה.

6.5

ביוב

בכל התכניות יסומן חיבור לביוב העירוני. באזורים בהם בוצע ביוב, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם.

6.6

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען הקבלן על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת

6.6	עתיקות
	במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	הוצאת היתרי בניה ליחידות הדיור המורחבות הרלוונטיות עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה, יהוו ראייה לביצועה.

7.2 מימוש התכנית

--

