

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0526459

תוספת זכויות ברחוב תלתן 96,94. יב/מק/13/199



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בנייה בבית קיים, שינוי בקווי בניין צדדיים, ושינוי חזיתות.
התכנית כלולה במתחם 1 (מרכז העיר) של תכנית המתאר הכוללנית ליבנה - 404-0273557.
התכנית מוסיפה שטחים עקריים ללא תוספת יחידות דיור ומותאמת לתכנית המתאר.

- התכנית באה להסדיר חריגות קיימות - קביעת זכויות וקווי בניין על פי טבלת זכויות והוראות בנייה.
- א. הגדלת שטח הבנייה המותר ליחידה מ 130 מ"רעד 188.24 מ"ר מקסימום. (ע"פ פירוט בתכנית בינוי)
שתי יחידות פנימיות - תוספת 58.77 מ"ר סה"כ.
יחידה קדמית - תוספת 44.82 מ"ר.
יחידה אחורית - תוספת 50.34 מ"ר.
- ב. שינוי קו בניין צדדי מזרחי מ- 4 מ' ל- 3.85 מ'.
ג. שינוי קו בניין צדדי מערבי מ- 4 מ' ל- 2.80 מ'.
ד. הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה.
ה. אטימת כניסה מרחוב חטיבת גבעתי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות ברחוב תלתן 94,96. יב/מק/199/13

ומספר התכנית

מספר התכנית 404-0526459

1.138 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יבנה
קואורדינאטה X	175063
קואורדינאטה Y	641997

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	תלתן	94	
יבנה	תלתן	96	

נאות בגין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5376	מוסדר	חלק	53	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 וכל יתר ההוראות בתכנית שלהלן ממשיכות לחול.	שינוי	יב/ במ/ 199 / 1



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				חגית פורת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית פורת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/12/2017	חגית פורת	27/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/04/2017	חגית פורת	19/04/2017		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



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
	פרטי	עדנה ואברהם אברהמי			יבנה	תלתן	94	08-9438964	08-9438964	
	פרטי	קרין וזאב אולמן			יבנה	תלתן	94	08-9439199	08-9439199	
	פרטי	רותי ויעקב בן חיים			יבנה	תלתן	96	08-9438967	08-9438967	
	פרטי	תקווה ואבי צורף			יבנה	תלתן	96	08-9439006	08-9439006	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	עדנה ואברהם אברהמי			יבנה	תלתן	94	08-9438964	08-9438964	
יזם בפועל	קרין וזאב אולמן			יבנה	תלתן	94	08-9439199	08-9439199	
יזם בפועל	רותי ויעקב בן חיים			יבנה	תלתן	96	08-9438967	08-9438967	
יזם בפועל	תקווה ואבי צורף			יבנה	תלתן	96	08-9439006	08-9439006	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עדנה ואברהם אברהמי			יבנה	תלתן	94	08-9438964	08-9438964	
בעלים		קרין וזאב אולמן			יבנה	תלתן	94	08-9439199	08-9439199	
בעלים		רותי ויעקב בן חיים			יבנה	תלתן	96	08-9438967	08-9438967	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		תקווה ואבי צורף			יבנה	תלתן	96	08-9439006	08-9439006	

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	חגית פורת	33820		יבנה	הגולן	38	08-9435430	08-9437916	hagit-p@actcom.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	1	03-9044507	03-9044507	ydrinov1@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

- א. הגדלת זכויות הבנייה בבניין קיים.
- ב. שינוי בקווי בניין צדדיים.
- ג. שינוי בחזיתות קיימות.
- ד. התכנית באה להסדיר חריגות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית באה להסדיר חריגות קיימות - קביעת זכויות וקווי בניין על פי טבלת זכויות והוראות בנייה.

- א. הגדלת שטח הבנייה המותר ליחידה .
- ב. שינוי קו בניין צדדי מזרחי.
- ג. שינוי קו בניין צדדי מערבי.
- ד. הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה.
- ה. אטימת כניסה מרחוב חטיבת גבעתי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
מבנה מוצע	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,138	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,138	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,137.2	מגורים ב'
100	1,137.2	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים שני בתים צמודי קרקע דו משפחתיים במגרש.
4.1.2	הוראות
א	מבנים קיימים סימון מהתשריט: מבנה מוצע מגורים ב' - בתים צמודי קרקע דו משפחתיים. חנייה בתחום המגרשים. גודל מגרש מינימלי 1000 מ"ר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	5	3.85	4	35	730.6	72 (1)	1138	101	מגורים ב'	מגורים ב'			
אחורי	5	2.8	9	2 (2)									

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) 18 מ"ר חנייה, ממ"ד על פי דרישות הג"א.

(2) +2 גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי תכנית בקשה להיתר, ובאישור מהנדס העיר.
שינוי בפתחים בקומת בקרקע ללא שינוי בחומרי הבניה ואופי הגמר.
התוספות יהיו אחידות ובהתאם לתכנית הבינוי.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה. חפירת בדיקה. חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 ניהול מי נגר

הוראות בדבר העשרת מי תהום - על פי תמ"א 4/ב/34 :

בתחום המגרש 15% משטחו יהיו שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול הנגר העילי לתת הקרקע.
השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. לחילופין, באישור מהנדס העיר, ניתן להתקין בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר בתחום המגרש. במקרה זה ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים.

6.4 פיתוח תשתית

א. חנייה אחת מקורה בשטח 18 מ"ר ונוספת בתחום המגרש.
ב. תשתיות ופיתוח באישור והנחיית מהנדס העיר.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

א. התחייבות לשמירה על תקינות המדרכה בעת מימוש התכנית.
ב. אישור הג"א.
ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה, כולל איטום, פתח ומדרגות כניסה בגדר חיצונית, והריסת כל בניה בלתי חוקית אחרת שאינה מאושרת בתחום התכנית.

6.6	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית	
------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8