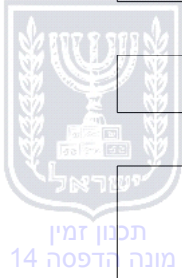


הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0133033

תכנית מס' יב/מק/19/199 - תוספת בניה בחלקה 40, חלמונית 8-6, 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

דיירי הבניין מבקשים באמצעות תכנית זו לשפר את איכות חייהם ולהגדיל את שטח דירותיהם על ידי תוספת בניה לרבות סגירת מרפסות.
כל זה תוך שמירה על אופי הבניין, אחידות בעיצוב האדריכלי וחומרי גמר איכותיים בתאום ובאישור מהנדס העיר יבנה.
התכנית חלה במתחם 1 עפ"י מתחמי התכנון של תכנית המתאר הכוללנית לעיר. התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר ומוסיפה בשטחה 265 מ"ר לסל הזכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מס' יב/מק/19/199 - תוספת בניה בחלקה 40,
חלמונית 6-8, יבנה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
404-0133033

שטח התכנית
3.016 דונם

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 5, 62א (א) (1) (א) (2)

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	175124
קואורדינאטה Y	641985

1.5.2 תיאור מקום

בנין בפינת הרחובות חלמונית וחיטבת גולני, בשכונת נאות בגין ביבנה.

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	חלמונית	6	
יבנה	חלמונית	8	

שכונה נאות בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5376	מוסדר	חלק	40	

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/199/1	320

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 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				דב חפץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/01/2013	דב חפץ	30/01/2013		כן
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	01/06/2017	דב חפץ	26/06/2017	נספח הבינוי מחייב לעניין שטחי התוספות ומיקום התוספות. הפרטים יהיו מנחים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/02/2017	דב חפץ	16/02/2017		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה	יבנה	(1)	3	08-9433387	08-9433478	veredns@ya yne.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד דואני 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי לוי		נציג הדיירים	יבנה	חלמונית	6	052-5053702	052-5053702	

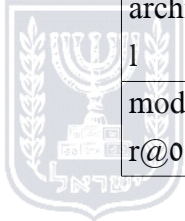
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החוכרים-כמופיע בנסח טאבו.

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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441	ראול מרקוביץ' מודד מוסמך	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9416389	08-9416842	moded- r@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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. תוספת זכויות בניה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה למבנה קיים בן 5 קומות. עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2).

2. הנחיות בינוי ועיצוב. עפ"י סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	40

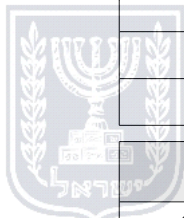
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מדורג	3,016	100
סה"כ	3,016	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,014.94	100
סה"כ	3,014.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בניני מגורים. ב. תחנת טרנספורמציה. ג. חניה בתחומי המגרשים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תוספות בניה יהיו בהתאם לנספח בינוי ובאישור מהנדס העיר 2. חיפוי קירות ייעשה מבניה קלה בשילוב זכוכית ו/או חומר אחר על פי פרט אחיד ובהתאם לאישור מהנדס העיר. (לא יותר גמר טיח) 3. כל האלמנטים הבנויים החיצוניים בתוספת הבניה (למעט זיגוג, רעפים, פרגולות ומצללות) לרבות חיפויים, קורות, עמודים, מזחלות ומרזבים, יבוצעו בגוון לבן באופן אחיד ובאישור מהנדס העיר. 4. קירוי גג יבוצע מרעפים ו/או חומר אחר על פי פרט אחיד בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מ"ר	מ"ר						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	16	6	18	35	60	1795	מעל הכניסה הקובעת עיקרי (1) 1530	גודל מגרש כללי 3016	40	מגורים אי'
5	(3)	4	4	(2) 5										

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תב"ע בתוקף, וכן תוספת של 265 מ"ר לצורך הרחבת הדירות..
- (2) קרקע + 3 + חדרים על הגג.
- (3) מאחר והמגרש פינתי אין קו בנין אחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

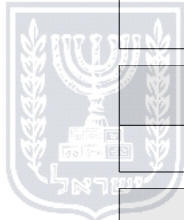


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען הייזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בצכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>הוראות בדבר העשרת מי תהום ע"פ תמ"א 4/ב/34</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המיגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תוספות בניה יהיו בהתאם לנספח בינוי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. חיפוי קירות ייעשה מבניה קלה בשילוב זכוכית ו/או חומר אחר על פי פרט אחיד ובהתאם לאישור מהנדס העיר. (לא יותר גמר טיח)</p> <p>3. כל האלמנטים הבנויים החיצוניים בתוספת הבניה (למעט זיגוג, רעפים, פרגולות ומצללות) לרבות חיפויים, קורות, עמודים, מזחלות ומרזבים, יבוצעו בגוון לבן באופן אחיד ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. קירוי גג יבוצע מרעפים ו/או חומר אחר על פי פרט אחיד בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לכל יח"ד יהיה הריסה בפועל של בנייה המסומנת להריסה בתכנית זו או בנייה בלתי חוקית אחרת בתחום אותה יחידת דיור</p>

6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	יזמי התכנית יהיו רשאים לגבות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכה וביצוע (חלק יחסי), לפי סעיף 69/12 סימן ד' לחוק התכנון והבניה, מכלל מגישי ההיתר במקרקעין שעליהם חלה התכנית.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.7	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.
6.8	הנחיות מיוחדות
	מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

5.2.1 על פי ת.ב.ע. מס' יב/במ/1/199

האיזור	הסימון בתשריט	רוחב חזית מינימלית במטרים	שטח מיגרש מינימלי במ"ר	תכסית קרקע ב %	מס' קומות או גובה מקסימלי	ס"ה בניה (3)(4)(5)	קווי בניין (2)
מגורים ג	צהוב	40	2000	35%	4 קומות על עמודים	שטח ממוצע לדירה 85 מ"ר (*)	קדמי 5 צדדי 4

(1) בקומת עמודים ניתן לבנות דירות קטנות, אחת לכל חדר מדרגות, בגודל 60 מ"ר

(2) קווי בנין לשבילים ולש.צ.פ. יחשב קו בנין צדדי.

(3) באזור מגורים ג' תותר הקמת חדר ושירותים על גג בשטח 23 מ"ר עם קשר לדירה שמתחתיו וזאת בנוסף לאחוזי הבניה ותותר הקמת חדר כזה לכל יחיד שבקומה העליונה של הבניין, ובלבד שהתוספת תבנה מראש עם הבניין העיקרי.

(4) השטח הממוצע לדירה מתייחס לאזור שלם ולא למגרשים נפרדים.

(5) בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט למפורטים להחן: קומת עמודים מפולשת, כולל מבואה סגורה לכניסה לבניין, מקומות חניה למכוניות, מקלט ושירותי בית כללים משותפים לכלל הדיירים כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קרור, מחסן כללי גינה, חדר למתקני גז, ארובה המשמשת לאוורור חדרי שירותים, פירי צנרת ומעליות, מרפסות גג בלתי מקורות, כרכובים ובליטות, מחסן משותף בקומת עמודים עד לגודל של 25 מ"ר, מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר לדירה בקומת העמודים, חדרים על הגג.