

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0134619

תכנית מס' יב/מק/21/199 - תוספת בניה בחלקה 17, הפטל 19-23, יבנה

מרכז

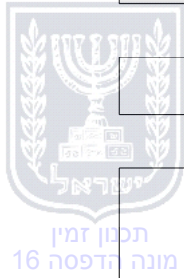
מחוז

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 447 מ"ר לסל הזכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מס' יב/מק/21/199 - תוספת בניה בחלקה 17, הפטל 19-23, יבנה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 404-0134619

4.292 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 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	175224
קואורדינאטה Y	642396

1.5.2 תיאור מקום

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	פטל	21	
יבנה	פטל	19	
יבנה	פטל	23	

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	17	

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	305

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12/02/2013	דב חפץ	12/02/2013	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין שטחי התוספות ומיקום התוספות. הפרטים יהיו מנחים.	21/06/2017	דב חפץ	06/06/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		27/03/2017	דב חפץ	27/03/2017	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	ורדה בכר		נציגת הדיירים	יבנה	פטל	23	050-3015588	050-3015588	

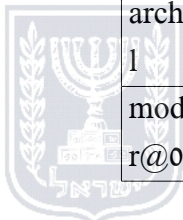
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	09-9416389	08-9416842	moded- r@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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. שינוי בקו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה למבנה קיים בן 5 קומות. עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2).
2. שינוי נקודתי בקו בנין כך שיהיה 3.2 ו- 5.0 במקום 6.0 עפ"י המסומן בתשריט. ע"פי סעיף 62א(א)(4).
3. הנחיות בינוי ועיצוב. עפ"י סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	17
שטח פרטי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מדורג	4,002	93.24
שטח פרטי פתוח	290	6.76
סה"כ	4,292	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,002.53	93.24
שטח פרטי פתוח	290.34	6.76

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,292.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



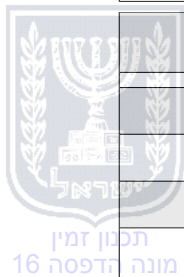
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בניני מגורים. ב. תחנת טרנספורמציה. ג. חניה בתחומי המגרשים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	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.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	זכות מעבר לרכב, הולכי רגל ותשתיות.



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			
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	16	6.3	27	35	64	2742	(1) 2742	4292.87	17	מגורים אי'
5	(3) 6	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 שטחי 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 447 מ"ר לצורך הרחבת הדירות..
- (2) קרקע + 3 + חדרים על הגג.
- (3) שינוי נקודתי בקו בנין כך שיהיה 3.2 ו-5.0 במקום 6.0 כמסומן על גבי התשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

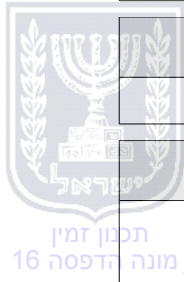


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/34/ב/4</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המיגרש יושארו 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. קירווי גג יבוצע מרעפים ו/או חומר אחר על פי פרט אחיד בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לכל יחיד יהיה הריסה בפועל של בנייה המסומנת להריסה בתכנית זו או בנייה בלתי חוקית אחרת בתחום אותה יחידת דיור.</p>
6.5	הוצאות הכנת תוכנית	<p>יזמי התכנית יהיו רשאים לגבות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכה וביצוע (חלק יחסי)</p>

6.5 הוצאות הכנת תוכנית	6.5
, לפי סעיף 69/12 סימן ד' לחוק התכנון והבניה, מכלל מגישי ההיתר במקרקעין שעליהם חלה התכנית.	
6.6 היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
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	6.8
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.	



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



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 אחורי 6

(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.