

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 404-0138545

תכנית מס' יב/מק/16/199 - תוספת בניה בחלקה 38, עדעד 33-37, יבנה

מרכז

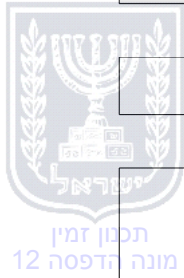
מחוז

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מס' יב/מק/199/16 - תוספת בניה בחלקה 38, עדעד 33-37, יבנה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 404-0138545

5.491 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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    | 175135 |
| קואורדינאטה Y    | 642056 |

### 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 | עדעד | 35       |       |
| יבנה | עדעד | 33       |       |
| יבנה | עדעד | 37       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5376     | מוסדר   | חלק           | 38                  |                   |

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 | 321              |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון 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 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                   | 28/02/2013  | דב חפץ     | 28/02/2013  |  | כן                  |
| בינוי ופיתוח        | מחייב חלקית | 1: 200   | 1                   | 20/11/2017  | דב חפץ     | 20/12/2017  | נספח הבינוי מחייב לעניין שטחי התוספות ומיקום התוספות. הפרטים יהיו מנחים. | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע         | 1: 500   | 1                   | 20/11/2017  | דב חפץ     | 20/12/2017  |  | 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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובניה<br>יבנה | יבנה | (1)  | 3   | 08-9433387 | 08-9433478 | veredns@ya<br>vne.muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד דואני 3.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | דני בטיטו |               |          | יבנה | עדעד | 33  | 054-9081004 | 054-9081004 |       |

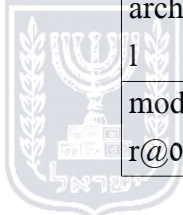
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | מנהל מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>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/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב   | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                          |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-------------------------------------|--------|-----------------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דב חפץ        | 22578         | חפץ אדריכלות<br>ובינוי ערים<br>בע"מ | רחובות | זילברמן<br>שאול | 34  | 08-9370390 | 08-9370392 | dov@hefetz-<br>architects.co.i |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | ראול מרקוביץ' | 441           | ראול מרקוביץ'<br>מודד מוסמך         | רחובות | יהודה הלוי      | 34  | 08-9416389 | 08-9416842 | moded-<br>r@013.net            |



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 38      |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד                 | מ"ר      | אחוזים |
|----------------------|----------|--------|
| אזור מגורים ג' מדורג | 5,491.72 | 100    |
| סה"כ                 | 5,491.72 | 100    |

#### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 5,491.72  | 100          |
| סה"כ      | 5,491.72  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים א'   |
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. בניני מגורים.<br/>                 ב. תחנת טרנספורמציה.<br/>                 ג. חניה בתחומי המגרשים.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תוספות בניה יהיו בהתאם לנספח בינוי ובאישור מהנדס העיר<br/>                 2. חיפוי קירות ייעשה מבניה קלה בשילוב זכוכית ו/או חומר אחר על פי פרט אחיד ובהתאם לאישור מהנדס העיר. ( לא יותר גמר טיח )<br/>                 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.<br/>                 4. קירוי גג יבוצע מרעפים ו/או חומר אחר על פי פרט אחיד בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|------------------|---------------|--|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|
|                  |               |  |                      |           |                         |                             | סה"כ<br>שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |           |
| קדמי             | 5             | 4  | 4.9                  | 27        | 35                      | 67                          | 2742               | עיקרי             | גודל מגרש<br>כללי  | 38      | מגורים אי |
| אחורי            | 5             | 4  | 4.9                  | 27        | 35                      | 67                          | 2742               | שרות              | גודל מגרש<br>כללי  | 38      | מגורים אי |
| צידי- ימני       | 4             | 4  | 4.9                  | 27        | 35                      | 67                          | 2742               | עיקרי             | גודל מגרש<br>כללי  | 38      | מגורים אי |
| צידי- שמאלי      | 4             | 4  | 4.9                  | 27        | 35                      | 67                          | 2742               | עיקרי             | גודל מגרש<br>כללי  | 38      | מגורים אי |
| מכלול            | 5             | 4  | 4.9                  | 27        | 35                      | 67                          | 2742               | עיקרי             | גודל מגרש<br>כללי  | 38      | מגורים אי |

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



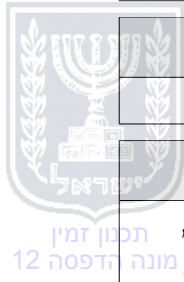
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>עתיקות</b>  |
|            | <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> |
| <b>6.2</b> | <b>חניה</b>  |
|            | <p>החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>  |
| <b>6.3</b> | <b>ניהול מי נגר</b>  |
|            | <p>הוראות בדבר העשרת מי תהום ע"פ תמ"א/34/ב/4</p>   |
| <b>6.4</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
| <b>6.5</b> | <b>הוצאות הכנת תוכנית</b>  |
|            | <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 יח"ד יהיה הריסה בפועל של בנייה המסומנת להריסה בתכנית זו או בנייה בלתי חוקית אחרת בתחום אותה יחידת דיור.</p>   |
|            | <p>יזמי התכנית יהיו רשאים לגבות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכה וביצוע (חלק יחסי)</p>   |



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



|            |   |
|------------|---|
| <b>7</b>   | <b>ביצוע התכנית</b>                             |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                               |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                             |
|            | 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<br>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.