

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0149518

יב/ מק/ 162 / 4 תוספת זכויות ושינוי קו בנין ברחוב הגפן-יבנה

מרכז

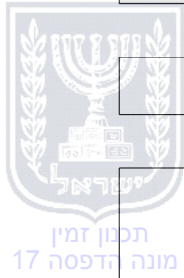
מחוז

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הסדרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.
שינוי בקו בנין אחורי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.
שינוי קו בנין קדמי כמצוין בתשריט.
הגדלת תכסית ל-10 יח"ד קיימות והגדלת זכויות בניה..
תוספת שטח בקומת הקרקע :

1. סגירת חצר משק + קירוי בגג רעפים בחזית קדמית - קביעת שטח שירות.
2. תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע בחלק אחורי - תוספת חדר
3. תוספת מרפסת גג לא מקורה בקומה א'.
4. פרגולה במרפסת גג בקומה א'.
5. תוספת של כ-19%-17% בנוסף ל-90% המותרים.
6. תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע - כ-42 מ"ר בחזית אחורית ותוספת שטח שירות של כ-13.0 מ"ר בחזית קדמית לצורך סגירת חצר משק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

יב/מק/162/4 תוספת זכויות ושינוי קו בנין ברחוב הגפן-יבנה

מספר התכנית 404-0149518

1.2 שטח התכנית 1.078 דונם

1.4 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 12, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) 1 (4)

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 175600

קואורדינאטה Y 643000

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הגפן מגרשים : 222,223,224,225,226 יבנה

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	הגפן	48	
יבנה	הגפן	38	
יבנה	הגפן	40	
יבנה	הגפן	42	
יבנה	הגפן	36	
יבנה	הגפן	50	
יבנה	הגפן	52	
יבנה	הגפן	46	
יבנה	הגפן	44	
יבנה	הגפן	34	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4941	מוסדר	חלק	222-226	

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

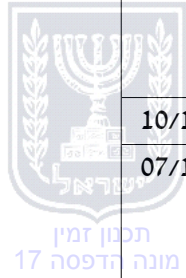
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יב/600/א	כפיפות	לענין מרתפים	4447	128	10/10/1996
יב/162	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' יב/162 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2864	217	07/11/1982
3/62/38	ללא שינוי	פרצלציה בלבד	4701	702	23/11/1998
יב/162/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/162/2. הוראות תכנית יב/162/2 תחולנה על תכנית זו.	3953	1049	12/12/1991



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				תומר פדרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תומר פדרמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	31/12/2015	תומר פדרמן	17/03/2016		כן
ביוב וניקוז	מנחה	1: 100		31/12/2015	תומר פדרמן	17/03/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	20/08/2017	תומר פדרמן	26/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/08/2017	תומר פדרמן	26/08/2017		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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
חוכר	אחר	ציפי מואיל		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (1)	34	052-5362862	052-5362862	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חלקה 226.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציפי מואיל		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (1)	34	052-5362862	052-5362862	

(1) כתובת: חלקה 226.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	לא רלוונטי	אברהם ורחל אסחייק		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (1)	50	08-9437991	08-9437991	
חוכר	לא רלוונטי	רון וחנה בלומשטיין		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (2)	42	077-4422002	077-4422002	
חוכר	לא רלוונטי	אביגדור ושמחה גלם		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (3)	44	077-5431264	077-5431264	
חוכר	לא רלוונטי	בת שבע וירם יעקוביאן		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (4)	40	077-7022008	077-7022008	
חוכר	לא רלוונטי	גואל ושירי מגן		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (5)	48	08-9428699	08-9428699	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	לא רלוונטי	ציפי מואיל		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (6)	34	052-5362862	052-5362862	
חוכר	לא רלוונטי	אידה ויוסף מיכאלי		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (7)	36	054-6809003	054-6809003	
חוכר	לא רלוונטי	מזל ושלומי מלכא		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (8)	52	08-9439122	08-9439122	
חוכר	לא רלוונטי	יוסף ויהודית ספיר		לא רלוונטי	יבנה	הגפן (9)	46	08-9330058	08-9330058	
חוכר	לא רלוונטי	יהודית ודוד רוזמרין			יבנה	(10)	38	050-4784442	050-4784442	

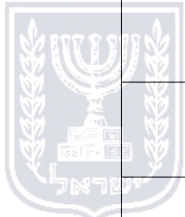
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית הכוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

- (1) כתובת: חלקה 222 / 2.
- (2) כתובת: חלקה 224 / 2.
- (3) כתובת: חלקה 224 / 1.
- (4) כתובת: חלקה 225 / 1.
- (5) כתובת: חלקה 223 / 1.
- (6) כתובת: חלקה 226 / 2.
- (7) כתובת: חלקה 226 / 1.
- (8) כתובת: חלקה 222 / 1.
- (9) כתובת: חלקה 223 / 2.
- (10) כתובת: חלקה 225 / 2.

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	תומר פדרמן	108377	לא רלוונטי	נס ציונה	הנרקיס	8	08-9400677	08-9302393	info@fta.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259	לא רלוונטי	באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6281066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הסדרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.
שינוי בקווי בנין, תוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת חריגות בניה שבוצעו ללא היתר.
שינויים בקווי בנין

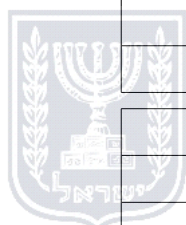
1. שינוי בקו בנין אחורי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.
2. שינוי קו בנין קדמי ע"פ הקיים בתשריט.
3. הגדלת תכסית קרקע ל-10 יחידות דיור
6. מרפסת גג לא מקורה בקומה א' בחזית אחורית, מעל שטח מוצע.
7. פרגולה עץ במרפסת גג בקומה א' -לא מקורה.
8. הריסת המבנים המסומנים להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		105 - 101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	105 - 103, 101
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	105 - 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,083	100
סה"כ	1,083	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,078.13	מגורים א'
100	1,078.13	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים חומרים וגמרים עפ"י אישור מהנדס העיר.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח עפ"י נספח בינוי מנחה ובאישור מהנדס העיר.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	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	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	2	70	112	(1) 243	13	230	217	101	מגורים א'
(2)	2	2	0	3	2	69	111	(1) 243	13	230	219	102	מגורים א'
(2)	2	2	0	3	2	71	111	(1) 243	13	230	215	103	מגורים א'
(2)	2	2	0	3	2	71	113	(1) 243	13	230	215	104	מגורים א'
(2)	2	2	0	3	2	70	112	(1) 243	13	230	217	105	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

המקלט לא נכלל בזכויות הבניה המותרים

המקלט עפ"י תב"ע יב/162

ממ"ד - בשטח שירות המותר ועפ"י התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מקלט - עפ"י תב"ע יב/162.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	ממתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את מסמכי התכנית ובפרט את נספח הבינוי לעניין שטחי התוספות ומיקומן. שימוש בחומרים וגמרים ובפרט אחיד לפרגולה לא מקורה בקומה א יהיו לפי אישור מהנדס העיר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות, ריצוף, מצללות, חומרי בניה וכדומה הכול לאישור מהנדס העיר.
6.2	קווי בנין	כמסומן בתשריט,
6.3	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה. לא תותר יציאה לשימוש כלשהו לגג המקלט בחזית הקדמית וקירוי מרפסת קומה א'. ניתן להקים פרגולה לא מקורה מעל מרפסת קומה א' עפ"י פרט אחיד.
6.5	תשתיות	כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.6	הוראות מתאריות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום עפ"י תמא/ 34 / ב/ 4 ולאישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.8	ניהול מי נגר	הוראות בדבר מי תהום ע"פ תמ"א 3 / ב/ 4 1. יש להבטיח כי 15% לפחת משטח השימוש יישארו כשטח חדיר למים -שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן הקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש. בעזרת מרזבים



6.8	ניהול מי נגר
	מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור החניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום קבלת אישור זה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0149518 שם התוכנית: יב/מק/162/4 תוספת זכויות ושינוי קו בנין ברחוב הגפן-יבנה

עורך התוכנית: פדרמן תומר, אדריכל תאריך: חתימה:

הערות	קווי בנין (מ')				אחוזי הבניה %	יח"ד למגרש	מינימום אורך קו חזיתי	מינימום שטח מגרש	סה"כ שטח בניה במ"ר	סה"כ המגרשים לבניה	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי								
			לשביל	לדרך							
המקלט לא נכלל ב-% הבניה המותרים.	0	5.00	2.85	כמסומן בתשריט	45% לקומה	2	10 מ'	210 מ"ר	עפ"י המגרשים	5 מגרשים : 222,223,224,225,226	מגורים א'

