

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0123364

תוספת זכויות בנייה ושינוי בקווי בניין. רח' צלף יבנה יב/מק/199/23

מרכז

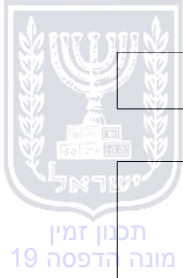
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

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

שינוי בקווי בנין ותוספת שטחי בנייה עיקריים במתחם בן 8 יחידות דיור צמודי קרקע בשכונת נאות בגין. התכנית חלה במתחם 1 לפי תכנית המתאר הכוללנית.

שינוי בקווי בנין קידמים מ-3.00 מ. ל-2.90 מ. ע"פ הקיים בשטח.

שינוי בקו בנין ימני מ-5.00 מ. ל-3.50 מ.

שינוי בקו בנין אחורי מ-7.00 מ. ל-3.00 מ. נקודתי-ע"פ התשריט.

הגדלת שטח עיקרי מאושר ל-8 יחידות מ-1040 מ"ר, ל-1310.5 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
	תוספת זכויות בנייה ושינוי בקווי בניין. רח' צלף יבנה יב/מק/199/23	
	מספר התכנית	404-0123364
	שטח התכנית	2.522 דונם
	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (ג)
	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

175350 קואורדינאטה X

642075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש מכיל 8 בתים. מספרי 5,7,9,11,13,15,17,19 ברחוב צלף.

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	צלף	13	
יבנה	צלף	15	
יבנה	צלף	7	
יבנה	צלף	9	
יבנה	צלף	19	
יבנה	צלף	5	
יבנה	צלף	17	
יבנה	צלף	11	

שכונה

נאות בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5377	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 הוראות תכנית יב/במ/199 ממשיכות לחול.	שינוי	יב/במ/199 / 1
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/במ/199 ממשיכות לחול.	שינוי	יב/במ/199 / 2
03/12/1995	687	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/במ/199 ממשיכות לחול.	שינוי	יב/במ/199 / 3

הערה לטבלה:

התכנית תהיה ביחס של כפיפות לתכנית המתאר הכוללנית ליבנה-תכנית מס. 404-0273557.



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
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/01/2014	חגית פורת	12: 40 30/01/2014		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	16/07/2019	פורת חגית	13: 23 16/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2019	פורת חגית	12: 20 13/06/2019		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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	יעקב דה קפה			יבנה	צלף	15	08-9437390	08-9437390	
	פרטי	שאול דוד			יבנה	צלף	7	08-9432197	08-9432197	
	פרטי	הרצל וזאני			יבנה	צלף	19	08-9439996	08-9439996	
	פרטי	אריה יעקוביאן			יבנה	צלף	5	08-9432896	08-9432896	
	פרטי	יעקב מלול			יבנה	צלף	9	08-9439397	08-9439397	
	פרטי	אילן נסימי			יבנה	צלף	13	08-9439397	08-9439397	
	פרטי	יחיאל סבג			יבנה	צלף	17	08-9439059	08-9439059	
	פרטי	יורם קרבצ'יק			יבנה	צלף	11	08-9436506	08-9436506	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול דוד			יבנה	צלף	7	08-9432197	08-9432197	
פרטי	הרצל וזאני			יבנה	צלף	19	08-9439996	08-9439996	
פרטי	אריה יעקוביאן			יבנה	צלף	5	08-9432896	08-9432896	
פרטי	יעקב מלול			יבנה	צלף	9	08-9439397	08-9439397	
פרטי	אילן נסימי			יבנה	צלף	13	08-9439397	08-9439397	
פרטי	יחיאל סבג			יבנה	צלף	17	08-9439059		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב דה קפה			יבנה	צלף	15	08-9437390	08-9437390	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שאול דוד			יבנה	צלף	7	08-9432197	08-9432197	
בעלים		הרצל וזאני			יבנה	צלף	19	08-9439996	08-9439996	
בעלים		אריה יעקוביאן			יבנה	צלף	5	08-9432896	08-9432896	
בעלים		יעקב מלול			יבנה	צלף	9	08-9439397	08-9439397	
בעלים		אילן נסימי			יבנה	צלף	13	08-9439397	08-9439397	
בעלים		יחיאל סבג			יבנה	צלף	17	08-9439059	08-9439059	
בעלים		יורם קרבצ'יק			יבנה	צלף	11	08-9436506	08-9436506	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חגית פורת	33820		יבנה	הגולן	38	08-9435430	08-9437916	hagit-p@actcom.co.il
מודד	מודד	עפר קוקוס	701		יבנה	(1)		08-9427224	08-9427225	

(1) כתובת: ת.ד. 586 יבנה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי בקוי בנין ותוספת אחוזי בנייה עיקריים בבניה טורית של 8 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין קידמי מזרחי ע"פ הקיים בשטח.

שינוי בקו בנין קידמי צפוני, ימני ואחורי.

הגדלת שטח עיקרי מאושר ל-8 יחידות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	101
חניה	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
מבנה מוצע	מגורים ב'	101
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

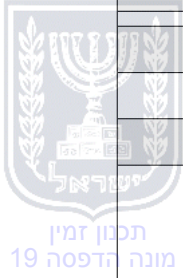
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב מיוחד	2,343	100
סה"כ	2,343	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,349.97	100
סה"כ	2,349.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתים דו קומתיים על פי תב"ע יב/במ/2/199
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי סימון מהתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח פרטי בנין וחומרי גמר ע"פ הנחיות הוועדה ובאישור אדריכל העיר. פרטי מרתפים- (ע"פ תכנית יב/במ/2/199 סעיף 29)גובה-2.20, לא תותר כניסה נפרדת אלא מתוך הדירה בלבד, גובה חלונות-40 ס"מ בלבד, בתחום קונטור הבנין, וללא מטבח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	2.9 (1)	3 (1)	5 (1)	3.5 (1)	2	8	240	160	1310.5	2343		101	<סך הכל>	מגורים ב'
					2	1		20	159.22	224	101A			מגורים ב'
					2	1		20	159.22	197	101B			מגורים ב'
					2	1		20	161.39	189	101C			מגורים ב'
					2	1		20	160.73	142	101D			מגורים ב'
					2	1		20	160.78	137	101E			מגורים ב'
					2	1		20	172.8	302	101F			מגורים ב'
					2	1		20	168.14	(2) 350	101G			מגורים ב'
					2	1		20	168.14	278	101H			מגורים ב'

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:

בחלקות משנה 101I ו- 101J אין זכויות בנייה פירוט לגביהן מופיע בסעיף 6 (הוראות נוספות).

מותרים מרתף+2 קומות מעל הכניסה הקובעת + עליית גג ע"פ יב/במ/2/199

הערה לקוי הבניין-במקרה של סתירה בין התשריט לטבלה-התשריט יגבר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במקרה של סתירה בין התשריט לטבלה-התשריט יגבר..

(2) .

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי
סימון בתשריט : מבנה מוצע**

כל התוספות לכל המיבנן תבוצענה על פי הפרטים המצורפים בתכנית הבינוי, ומהחומרים המצוינים בפרטים.
התוספות יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר.
בפרגולות תותר סגירה בזכוכית אנכית בתנאי ששום חלק שלה לא יהיה קבוע(חלונות הזזה), ובתנאי שמעבר למקום הסגירה תהיה בליטה של הקרוי. ע"פ הפרט בנספח הבינוי.

6.2**חניה
סימון בתשריט : חניה**

חלקת משנה 101I מיועדת לחניה בתחום המגרש , ואין בה כל זכויות בנייה .

6.3**ניהול מי נגר**

הוראות בדבר העשרת מי תהום על פי תמ"א 4/34/ב/4 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**תנאים למתן היתרי בניה**

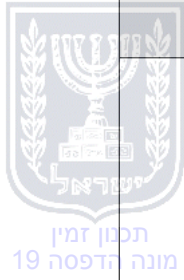
א. הריסת המבנים המסומנים להריסה
ב. התחייבות לשמירה על תקינות המדרכה בעת מימוש התכנית .
ג. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי הקיים בשטח ובאישור מהנדס העיר.
ד. יש להוציא היתר בניה עבור בריכת שחייה קיימת בתא שטח 101G , ולגיקוזי קיים בתא שטח 101H. היתר לבריכה ינתן בתנאי אישור בטיחות ואישור נגישות.
ה. תנאי לכל היתר בניה מכח תכנית זו יהיה תשלום החלק היחסי של הוצאות עריכת התכנית ליזמי התכנית.

6.5**זיקת הנאה
סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

חלקת משנה 101J מיועדת לזיקת הנאה למעבר רגלי (הגדרה בעבר - זכות מעבר) , אין בה כל זכויות בנייה.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19