

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0769760

חיזוק ותוספת יחידות דיור ברחוב הדרור 28,30

מרכז

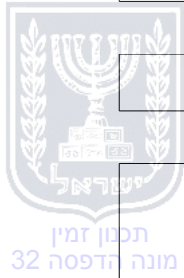
מחוז

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

1. מבנה שנבנה לאחר 1.1.1980 ולכן לא ניתן להוציא היתר בניה לחיזוק המבנה מכח תמ"א 38.
2. התכנית אושרה על ידי הרשות להתחדשות עירונית וייעדה את המקום לחיזוק בפני רעידות אדמה על ידי הוספת זכויות בניה וביצוע חיזוקים במסלול "עיבוי".
3. התכנית המוצעת חלה במתחם 2 במרקם הותיק לפי תכ' המתאר הכוללנית של יבנה.
4. התכנית מציעה תוספת של 28 יח"ד (סה"כ 60 יח"ד), תוספת שטח עיקרי של 3460 מ"ר (סה"כ 7060 מ"ר) קביעת שטח שירות בסה"כ של 1500 מ"ר ותוספת 5 קומות כולל קומת גג.
5. שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ', שינוי קו בנין צדדי צפוני מ-3 מ' ל-0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

חיזוק ותוספת יחידות דיור ברחוב הדרור 28,30

מספר התכנית 404-0769760

1.2 שטח התכנית 2.570 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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

קואורדינאטה X 175879

קואורדינאטה Y 642399

1.5.2 תיאור מקום

רח' הדרור 28,30 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	הדרור	30	
יבנה	הדרור	28	

שכונה יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3512	מוסדר	חלק	238	

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 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
404-0273557	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 יחולו על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
יב/ 159	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 159 ממשיכות לחול.	2760		05/11/1981
יב/ 600 / א	כפיפות	כנית זו כפופה לתכנית יב/ 600 / א. הוראות תכנית יב/ 600 / א יחולו על תכנית זו.	4447	128	10/10/1996
יב/ 600 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 600 / ב ממשיכות לחול.	5177	2185	05/05/2003
זמ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
זמ/ 66 / 19	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 66 / 19 ממשיכות לחול.	2172		04/12/1975
זמ/ 66 / 19 / 2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 66 / 19 / 2 ממשיכות לחול.	2241		05/08/1976

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה תרש"צ 3/62/18 ומשנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תרש"צ 3/62/18 ממשיכות לחול.

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				סמי גל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סמי גל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/03/2020	אלי ויסברג	08: 32 23/03/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	09/01/2020	לירון גדז'ייב	08: 17 03/03/2020	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/11/2019	סמי גל	08: 22 20/11/2019	נספח מצב מאושר	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

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
מהנדס	פרטי	סמי גל	85552	סמי גל הנדסה ניהול פיקוח ובניה בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6780997	072-2447828	samigal@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמי גל	85552	סמי גל הנדסה ניהול פיקוח ובניה בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6780997	072-2447828	samigal@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סמי גל	85552	סמי גל הנדסה ניהול פיקוח ובניה בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6780997	072-2447828	samigal@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	סמי גל	85552	סמי גל הנדסה ניהול פיקוח ובניה בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6780997	072-2447828	samigal@012.net.il
אדריכל	אדריכל	אלי ויסברג	0		חיפה	ברודסקי זאב	23	04-8252844	04-8252844	weisberg.eli@gmail.com
תכנון תנועה	יועץ	לירון גדזייב		אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	lirong@or-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	קיריל קרנאוהוב	1380	קיריל קרנאוהוב - מודד מוסמך	אשדוד	הבנים	10	08-8661012	08-8661012	medidot1380@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הוספת זכויות בניה, הגדלת מס' יחידות הדיור וחיזוק מבנה שנבנה לאחר 1980 במסלול עיבוי של הרשות להתחדשות עירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה קיים
2. תוספת יחידות דיור
3. שינוי בקווי בנין
4. שינוי גובה המבנה המותר
5. חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3-4 קומות	2,570	100
סה"כ	2,570	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,570.24	100
סה"כ	2,570.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

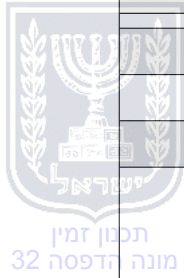


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
בניה רוויה בגובה ק+8+גג	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

- חיפוי המבנה יהיה אחיד לתוספת ולקיים ויחופה בחומר קשיח לאישור מהנדס העיר.
- התכנית תכלול תכנון לשדרוג כל שטח המגרש כולל גדרות , חיפויים, חזיתות, פיתוח והכל לאישור מהנדס העיר.
- תוקם מעלית לכל בניין .
- מעקות המרפסות יבנו מזכוכית.
- מתקנים טכניים יוסתרו במסגרת הגובה המותר.
- יותרו מחסנים בקומת קרקע אשר יוצמדו לדירות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי						שרות		
מגורים ג'	9	2570	7060 (1)	1500 (2)	8560	50	60 (3)	30	9 (4)	0	3	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר הקמת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל דירה.

- תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע ולהצמידם לדירות. מקסימום 8 מ"ר לדירה שטחי חסנים לא יחושבו במיניין השטחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטח עיקרי למיגרש 3460 מ"ר.

בקומת הגג תותר בניית חדרים בשטח שלא יעלה על 25% משטח הגג. השטחים לחדרים על הגג יהיו בנוסף לזכויות הבניה המתוארות בטבלה זו.

(2) תוספת שטחים לממ"דים 720 מ"ר (שטח ממ"ד לכל דירה 9 מ"ר + קירות)

תוספת 720 מ"ר שטחי שרות למעברים ומדרגות

בקומה האחרונה תותר בניית חדרים על הגג בשטח שלא יעלה על 25% משטח הגג.

(3) תוספת 28 יח"ד סה"כ.

(4) תוספת של 4 קומות סך הכל. ק.ק+8 קומות + גג.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית בינוי לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול עיצוב החזיתות הקיימות והמוצעות כמכלול אחד, תכנית פיתוח של המגרש כולל חניות, תשתיות, פרטי גידור, שבילים וכו'.
2. הגשת תכנון מפורט של הסדרי תנועה דרך הגישה לתא שטח הבניה לאישור מחלקת דרכים ותנועה.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוש 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.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

- תקן החניה יחושב לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר ומדיניות החניה של עיריית יבנה.

6.4**ניהול מי נגר**

- לפי תמ"א/1:
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 2. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 3. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור החניה.

6.5**פסולת בניין**

- פסולת לסוגיה תפונה לאתרים מוסדרים כדין.
- יש לוודא הקמת מתקנים לאגירת פסולת שאינה פסולת בנין (פחי אשפה ובתי שימוש כימיים) בתיאום עם מחלקת ההנדסה

6.6**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק

6.7**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י



6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	413 וזאת במילוי התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר, הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה באופן התואם לדרישות תמ"א/38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 על כל שינוייה).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישורה של התכנית

