

45622748

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0180679

בר/מק/3/244 - שינוי בבינוי אזור מגורים

מרכז

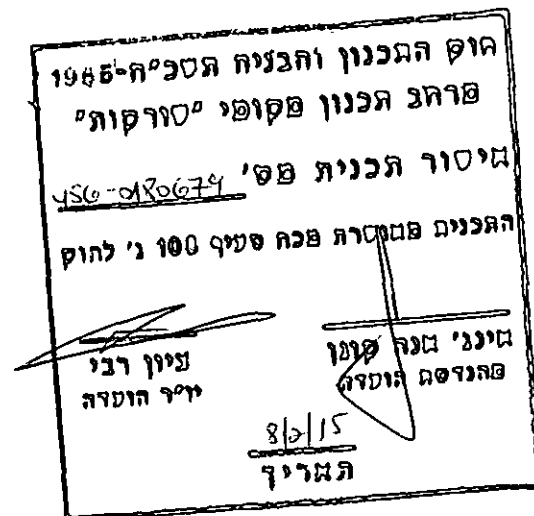
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בעקבות גידול באוכלוסית הקיבוץ והתחזית לגידולה עם אישור תכנית מתאר למגורים באזור, קיים צורך לממש את השטח המיועד למגורים מעבר לכביש כדי שמתחם המגורים יהיה רציף, מוגשת תכנית לשנות תוואי הכביש מבלי לשנות את שטחי ייעודי הקרקע שבתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0180679

1.2 שטח התכנית 42.693 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

קואורדינאטה X 173258

קואורדינאטה Y 636070

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ קבוצת יבנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קבוצת יבנה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
959	מוסדר	חלק		8-9, 14
1004	מוסדר	חלק		5

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

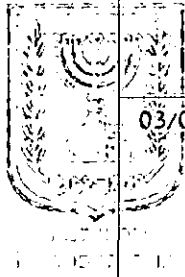
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

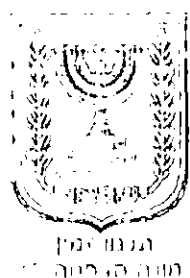
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 244	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 244. הוראות תכנית בר/ 244 תחולנה על תכנית זו.	4906	4378	03/08/2000
בר/ 244	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 244. הוראות תכנית בר/ 244 תחולנה על תכנית זו.	4906	4378	03/08/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהושע (שוקי) שושני				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		יהושע (שוקי) שושני			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			01/06/2014	יהושע (שוקי) שושני		05/06/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:2500		15/06/2014	יהושע (שוקי) שושני		16/06/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גדיש שימרית		קבוצת יבנה	קבוצת יבנה	(1)		08-8548325		building@kv-yavne.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אבטח 79233.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		"יבנה" קבוצת הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ	קבוצת יבנה	(1)		08-8548325		building@kv-yavne.co.il

(1) כתובת: ד.ג. אבטח 79233.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			"יבנה" קבוצת הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ	קבוצת יבנה	(1)		08-8548325		building@kv-yavne.co.il

(1) כתובת: קיבוץ קבוצת יבנה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יהושע (שוקי) שושני	21570	יהושע שושני אדריכל ומתכנן ערים	תל אביב- יפו	גלוסקין	7	03-6701122	03-6701262	shooky@shoshany.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הצמדת איזור מגורים לשכונה קיימת בקיבוץ, ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת כל הבעלים של הקרקע ללא שינוי שטח של כל יעודי הקרקע וזאת בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים: 62 א (א) (1) (5)

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת ולקרקע חקלאית.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ולדרך מוצעת.
- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים.
- זכויות הבניה, הוראות הבניה והשימוש בכל יעוד ויעוד הינם לפי המותר בתכנית המתאר המאושרת.
- ההוראות לאיחוד וחלוקה יהיו על פי התכנית המאושרת ובהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה 1965.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	42.693
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	23,724		23,724		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	602	
דרך מוצעת	601	
מגורים	102 ,101	
קרקע חקלאית	501	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים	102 ,101

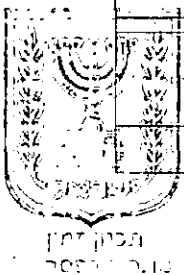
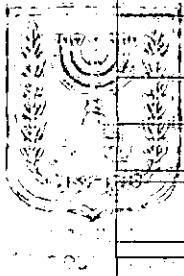
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	692.86	1.62
דרך מוצעת	6,999	16.39
מגורים	23,724	55.57
קרקע חקלאית	11,276	26.41
סה"כ	42,691.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	692.86	1.62
דרך מוצעת	6,999.14	16.39
מגורים	23,724.53	55.57
קרקע חקלאית	11,276.87	26.41
סה"כ	42,693.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	לפי בר/244
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	לפי בר/244
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	לפי בר/244
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	לפי בר/244
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
דרך מאושרת	דרך מאושרת	602	692.86												
דרך מוצעת	דרך מוצעת	601	6999.14												
מגורים	מגורים	102, 101	23724.53	150 (1)	30 (2)	50	25 (3)	40		12		3 (4)	3	3	5 (5)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	501	11276.87												

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:

גודל יחידת דיור יהיה עד 150 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע ו 50 מ"ר מתחת לקרקע.

מרחק בין מבני מגורים - 0 או 5 או יותר.

יעוד דרך מאושרת, דרך מוצעת וקרקע חקלאית ללא שינוי וע"פ תכנית בר/244 שבתוקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים המצויינים בטבלה מתייחסים לגודל יחידת דיור אחת.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות הינם באחוזים משה"כ שטח עיקרי.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות הינם באחוזים משה"כ שטח עיקרי.

(4) הערך מתייחס ל מקסימום.

(5) מרחק בין מבני מגורים 0 או 5.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

כל ההוראות הנגזרות מתכנית מתאר שבתוקף בר/244 יחולו על תכנית זו.

6.2 תשריט חלוקה

הכנת תשריט חלוקה, כל ההוראות הנגזרות מתכנית מתאר שבתוקף בר/244 יחולו על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

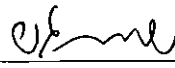
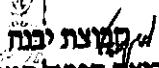
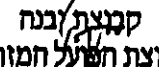
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי צרכי הקיבוץ	

7.2 מימוש התכנית

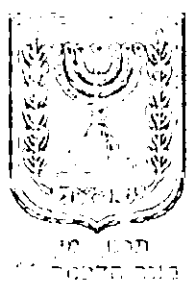
תוך 10 שנים



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גדיש שימרית	סוג:	תאריך: 12.1.15
	שם ומספר תאגיד: קבוצת יבנה 570001297	חתימה:	
יזם	שם ומספר תאגיד: "יבנה" קבוצת הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ 570001297	סוג:	תאריך:
		חתימה:	 קבוצת הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: "יבנה" קבוצת הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ 570001297	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
		חתימה:	 קבוצת הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: יהושע (שוקי) שושני	סוג: עורך ראשי	תאריך: 4.1.2015
	יהושע שושני אדריכל ומתכנן ערים	חתימה:	

יהושע שושני
אדריכל ומתכנן ערים
גלוסקין 7 תל-אביב, 62157
טל': 03-6701122, פקס: 03-6701262





טבלת שטחים

נספח לתכנית 456-0180679

בר/מק/244 - שינוי בבינוי אזור מגורים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	692.86	1.62
דרך מוצעת	6,999	16.39
מגורים	23,724	55.57
קרקע חקלאית	11,276	26.41
סה"כ	42,691.86	100

