

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יב/מק/181/10

שם תוכנית: יב/מק/181/10

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: יבנה
 סוג תוכנית: שינוי לתכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית יבנה אישור תכנית מס' <u>יב/מק/181/10</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>201104</u> ביום <u>29.06.11</u> סמנכ"ל תכנון _____ י"ד הועדה _____</p>	
<p>הועדה המקומית יבנה התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית תאריך <u>17.08.11</u> מהנדס הועדה _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

חלוקת החלקה ל-2 מגרשים במקום 1 מאושר וקביעת זכויות וקווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' יב/מק / 10/ 181

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	יב/ מק/ 10/ 181	שם התוכנית	1.1
	0.693 דונם	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב 1	מהדורות	1.3
1		מספר מהדורה	
07/07/11		תאריך עדכון	
		סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מפורטת • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. • כן • לא • ועדה מקומית • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 			
		סוג איחוד וחלוקה	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
		היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **יבנה**

קואורדינטה X קואורדינטה Y
 176/550 עד 176/650
 642/325 עד 642/375

1.5.2 תיאור מקום שכונת נאות שזר **יבנה**

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית **יבנה**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
יבנה
 נאות שזר
 הגלבע / הר סיני

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5168	• מוסדר	• חלק מהגוש	104	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.8.84	3091		• כפיפות	יב/181
31.1.96			• כפיפות	תרש"צ 3/ 62 /24
10.10.96	4447		• כפיפות	יב/600 א
28.7.04	5317		• כפיפות	יב/ מק /600ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	עריית יבנה	פורת חגית	08/06/09	1		1:100	מנחה	תכנית בנין
	עריית יבנה	פורת חגית	08/06/09		18		מחייב	הוראות התוכנית
	עריית יבנה	פורת חגית	08/06/09	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה' (דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			0508588827 0522524266		הרימון 157 מושב בן זכאי הר סיני 2 יבנה	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית			ארזב אהרון נואמה אשר		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0508588827 0522524266		הרימון 157 מושב בן זכאי הר סיני 2 יבנה				ארזב אהרון נואמה אשר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המיותר: • בעלים
			035638383	דרך מנחם בגין 125 תל אביב					מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• אדריכל • מודד
	089437916	0523345535	089435430 039614395	הגולן 38 יבנה רח המור 22 רשלי"צ		33820 535	53567889	מרת חגית אהרון קניג		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. חלוקת החלקה ל-2 מגרשים במקום 1 מאושר
ב. קביעת זכויות וקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי גודל מגרש מינימלי מ-400 מ"ר ל-341 מ"ר.
ב. מגרש 1/104 שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' (מותר) ל-3 מ' (מבוקש).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למיוש	לתכנון מפורט			
				0.693	שטח התוכנית - דונם
			1	1	מגורים - מספר יח"ד
	מגרש 1 - 153.45 מגרש 2 - 158.4	311.85	155.85	156	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מגורים מיוחד - מספר יח"ד
					מסחר - מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		104	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד - מגורים א'

4.1.1 שימושים

4.1.2 הוראות

זכויות הבנייה על פי יב/181, יב/600 א, יב/מק/600.

ע"פ המצויין בתשריט

4.2 יעוד

4.2.1 שימושים

4.2.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							שרות	עיקרי			שרות	עיקרי
3	3		5	1	2	10		1	30	+ 45% שרות	153.45 + מרתף + שרות	מרתף בקונטר הבית על פי תביע * יב/600/א'	15 מ' חנייה 15 מ' מבנה עזר	45%	341	104/1	מגורים א'
3	3	3	5	1	2	10		1	30	+ 45% שרות	158.4 + מרתף + שרות	מרתף בקונטר הבית על פי תביע * יב/600/א'	15 מ' חנייה 15 מ' מבנה עזר	45%	352	104/2	מגורים א'

* יב / 600 / א – מרתף בקונטר הבית ללא יציאה חיצונית .

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בדבר העשרת מי תהום – על פי תמ"א 4/34/ב**

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.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. תנאים למתן היתר

- התכנסות לגבולות הסטטוטוריים.
- הריסת המבנים המסומנים להריסה.
- ביטול מדרגות חיצוניות למרתף ואטימתו.
- לא ניתן היתר בניה לחלקה כולה עד להסדרת החריגות בתחומה בשני חלקי השטח.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/7/11 17/7/11			5618792 5618792	ארביב אהרון גויטע אשר	מגיש התוכנית
17/7/11 17/7/11			5618792 5618792	ארביב אהרון גויטע אשר	יזם בפועל
				מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
17.7.2011			53567889	חגית פורת	עורך התוכנית
19/07/2011		מחנודס-עודד מונקד רשין 533 ת.ד. 7014 ראשון לציון 75710 טל. 03-9617395	026686352	אהרון קניגל	מחדד

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

13/07/2011

עמוד 12 מתוך 18

1.0-08-2011

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√		האם קיימים נספחי תנועה, בנינו, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מזידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה _ פורת חגית (שם), מס' תעודת זהות 53567889, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' יב/מק/181/10
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33820.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

הגידת פירית
 אדריכלית
 תש"ן תמ"א/338206

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: יב/מק/181/10

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 8/2/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מהנדס-מודד מוסמך רשיון 535
 ו.נ.ד. 7014 ראו: 75710
 טל. 03-9414395
 חתימה

535
מספר רשיון

קניגל אהרון
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3/1/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מהנדס-מודד מוסמך רשיון 535
 ו.נ.ד. 7014 ראו: 75710
 טל. 03-9414395
 חתימה

535
מספר רשיון

קניגל אהרון
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר
	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.