

401906

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יב/מק/274/1 ב'

שם תוכנית: אלמוג ביבנה

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: יבנה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<div data-bbox="216 1010 674 1251" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית יבנה התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית</p> <p>23.02.12 תאריך</p> <p>מהנדס הועדה</p> </div>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<div data-bbox="216 1480 674 1756" data-label="Text"> <p>ועדה מקומית יבנה אישור תכנית מס' יב/מק/274/1 ב' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 201201 ביום 05.02.12</p> <p>יו"ר הועדה</p> </div>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נועדה לתוספת 8 יח"ד על 84 יח"ד המאושרות במגרשים 27-28 הכל לפי תכנית יב/מק/274/1 ותכנית בר/274 המאושרות והעברת 120 מ"ר שטחים עיקריים ממגרש 27 למגרש 28 ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אלמוג ביבנה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
יב/מק/274 /בי	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
774 דונם		1.3 מהדורות	
מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1	
15.5.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן (6) וסעיף קטן (8) , 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה
- קואורדינטה X 175300
קואורדינטה Y 641700
- 1.5.2 תיאור מקום המגרשים נמצאים בשכונת נאות רבין ביבנה ברחוב הצדף
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יבנה
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות רחובות יבנה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית נאות רבין הצדף (מגרשים 27,28 בתכנית יב/מק/274/1)

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות ארעיות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3515	• מוסדר	• כל הגוש		91-102
5960	• בהסדר	• כל הגוש		

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
274/בר	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/274 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	5129	14.11.02
יב/מק/274/1	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/מק/274/1 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	5501	28.02.06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	חיים כהן	15.5.2011		13			מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	חיים כהן	15.5.2011	1		1:500		מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, מטלמיים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

ז"ש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	itzik@almog-ld.com	-9427666 08		08-9428282	רחוב הבעלת החוף 3, יבנה	51-122967-6	אלמנוג כ.ד.א.י. בע"מ				

1.8.2 יזם/פועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itzik@almog-ld.com	08-9427666		08-9428282	רחוב הבעלת החוף 3, יבנה	51-122967-6	אלמנוג כ.ד.א.י. בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / הוכר
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125		מינהל לקרקע ישראל				
itzik@almog-ld.com	-9427666 08		08-9428282	רחוב הבעלת החוף 3, יבנה	51-122967-6	אלמנוג כ.ד.א.י. בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sec@coll.co.il	03-6812274	050-5244993	03-6828029	הצורפים 8, יפו	512061 557	ח. כהן י. לילפשיץ אדריכלות בע"מ	21082	0-0739848-0	חיים כהן	אדריכל
Head_office@absolute.co.il	08-9427225		08-9427224	ת.ד. 586		אבסולוט	701		עופר קיקוס	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

1. תוספת 8 יחידות דיור ל- 84 יחידות הדיור המאושרות.
2. העברת 120 מ"ר שטח עיקרי ממגרש 27 למגרש 28

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. מספר יחידות הדיור המותרות למגרש 27 יהיה 45 ולמגרש 28 יהיה 47.
2. סה"כ השטח העיקרי במגרש 27 יהיה 5130 מ"ר ובמגרש 28 - 5370 מ"ר (ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים בתכנית יב/מק/274/1).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.774
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10500		0	10500 עיקרי	מ"ר	מגורים ב'
	92		8+	84	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח		תאי שטח	
מ"ר	מגורים ב'	מ"ר	מגורים ב'	מ"ר	מגורים ב'	מ"ר	מגורים ב'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100%	מגורים ב'	100%	מגורים ב'
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א.	מגורים
.ב.	
.ג.	
4.1.2	הוראות
.א.	התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור מ- 84 על פי תכנית יב/מק/274/1 ותכנית בר/274 ל- 92 יחידות דיור
.ב.	התכנית מעבירה 120 מ"ר שטח עיקרי ממגרש 27 למיגרש 28.
.ג.	כל שאר ההוראות בתכניות יב/מק/274/1 ו- בר/274 יחולו בהתאם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מרש' / מוצר' / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מרש' / מוצר' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מנורים ב'				
			שטח בניה סה"כ	שטחי בניה		שטח							
				כוללים	יח"ד					מספר			
		אחוזי בניה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות						
		כוללים	יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מחנה לנניסה	מעל לנניסה	מספר קומות	קודמי	צדדי- נמני	צדדי- שמאלי	אחורי
		230	45	14	40%	32	1	7+ק	1	4	3	4	4
		180	47	11	40%	32	1	8+ק	1	4	4	4	4
		7885	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620
		1890	-	-	-	1890	1890	1890	1890	1890	1890	1890	1890
		5130	5130	5130	5130	5130	5130	5130	5130	5130	5130	5130	5130
		4455	4455	4455	4455	4455	4455	4455	4455	4455	4455	4455	4455
		27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
		28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28

הערות:

- א. שטח החניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. החניה ע"פ התקן התקף.
 ב. התכנית לא תפגע בזכויות לעניין שיטחי גזוסטרואות וממו"דים כפי שחללו על תכנית יב/מק/274/1

15.5.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2 מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תהום. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.
2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומי, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטיבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חמרי בנייה וחמרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אלמוג כ.ד.א.י.	תאריך: מספר תאגיד: 51-122967-6
תאגיד/שם רשות מקומית:	אלמוג כ.ד.א.י.	

עורך התוכנית	שם: חיים כהן	תאריך: מספר תאגיד: 007398480
תאגיד:	ח. כהן י. ליפשיץ אדריכלות	

יזם בפועל	שם: אלמוג כ.ד.א.י.	תאריך: מספר תאגיד: 51-122967-6
תאגיד:	אלמוג כ.ד.א.י.	

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	תאריך: מספר תאגיד:
תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל	

בעל עניין בקרקע	שם: אלמוג כ.ד.א.י.	תאריך: מספר תאגיד: 51-122967-6
תאגיד:	אלמוג כ.ד.א.י.	

בעל עניין בקרקע	שם: -	תאריך: מספר תאגיד:
תאגיד:	-	

מודד	שם: עופר קוקוס	תאריך: מספר תאגיד: 51362070
תאגיד: אבסולוט		

אין לנו התנגדות עלרונית לתוכנית, מתנאי שזו נתנה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לשימוש התוכנית על ידי המודד. אין בה משום הסכמה לדיו לרשומות כל זכות ליניקת המים או לפל בעל עניין יזם המאיים באיני מאיני המודד. אין בה משום הסכמה כל בעל זכות בטוח המודד או אחרים המסמנת מידע ונפישו כל דיון ואינו יל רשות מוטלת, לפי כל המעורר ספק מוצאת בזה כי אין לה או יונעשת על זכות המודד בניה המודד המודד אוו במתמתנו לזכות המודד אין זכות המודד הסכם כאמור ואנו יזם המודד אין זכות המודד עיני מי שרכש מאתנו זכות המודד המודד ואנו על כל זכות אחרת זכות המודד המודד ואנו על כל דיון שכן

דוד אמודי
אדריכל המודד

03-01-2012