

דברי הסבר לתוכנית

בקשה לשינוי קו בנין אחורי וצדדי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז_מרכז

תוכנית מס' יב/מק / 122 / 15

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יב/מק / 122 / 15	1.1 שם התוכנית
0.506 דונם	1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	1.3 מהדורות
1	שלב 1 מספר מהדורה
09/12/10	תאריך עדכון
תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
אם בסמכות מקומית, השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר	
62 א(א) סעיף קטן 4 , 62 א (ג)	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **יבנה**

קואורדינטה X קואורדינטה Y
 642/925 עד 642/975 174/950 עד 175/025

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית **יבנה**

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יבנה יישוב שכונה רחוב מספר בית
 אגז 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5170	• מוסדר	• חלק מהגוש	160	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4906	

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
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית הבאות ממשיכות לחול.		
16.06.82	2935	יב/122ב	שינוי	יב/122ב
16.06.94	4223	יב/122/12	שינוי	יב/122/12
31.01.96		תרשי"צ 3/62/27	שינוי	תרשי"צ 3/62/27
28.07.04	5317	יב/מק/600 ג'	? כפיפות	יב/מק/600 ג'
10.10.96	4447	יב/600 א'	? כפיפות	יב/600 א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	עריית יבנה	חגית פורת	22/04/09		18		מחייב	הוראות התוכנית
	עריית יבנה	חגית פורת	22/04/09	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	עריית יבנה	חגית פורת	22/04/09	1		1:100	מנחה	תכנית בנינו

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מגיש התוכנית
בר נתן עזרא ואביבה					רשות מקומית	אגוז 10 יבנה	089433699	0522934995			

יום בפועל 1.8.2

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	יום בפועל
בר נתן עזרא ואביבה			אגוז 10 יבנה	כתובת	089433699	0522934995				

בעל עניין בקרקע שאינם מלשם התוכנית 1.8.3

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	בעלים ?
			אגוז 10 יבנה	כתובת	035638383				מנהל מקרקעי ישראל	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לבית מדרש לשימור ירושת התנועה 1.8.4

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	אדריכל ?	מודד ?
	55567889	33820	אגוז 38 יבנה	כתובת	089435430	0523345535	089437916				
		701	ת.ד. 586 יבנה	כתובת	089427224						

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**

שינוי בקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-3 מ' ובקו בנין צידי מערבי מ-3 מ' ל-1.3 מ'. ללא תוספת באחוזי הבניה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-3 מ'.
- שינוי בקו בניין צידי מערבי מ-3 מ' ל-1.3 מ'.
- הריסת מדרגות חיצוניות לקומה א', איטום דלת כניסה אחורית בקומה א', ואיטום כניסה חיצונית למרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.506	שטח התוכנית – דונם
				1	מגורים – מספר יח"ד
				253	מגורים (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
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	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

1. שינוי בקו בניין אחורי מ- 6 מ' ל- 3 מ'. רק בתחום החריגה המבוקשת על פי התשריט.
2. שינוי בקו בניין צידי מערבי מ- 3 מ' ל- 1.3 מ' על פי הקיים בשטח. בתחום החריגה המבוקשת על פי התשריט.
3. הריסת מדרגות חיצוניות לקומה א', איטום דלת כניסה אחורית בקומה א', ואיטום כניסה חיצונית למרתף.

4.2 יעוד

4.2.1 שימושים

4.2.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין (מטר)		מס' קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני							מתחת לתחנת הקובעה	שטחי בניה סה"כ	שטח עיקרי	שטח שירות			מתחת לבניסה הקובעה	מעל לבניסה הקובעה
מ"ר 6*3	14.3	1.30*	1	10		1	30%	50%	מתחם בקונטור הבית על פי N600/יב	עיקרי	שירות	מ"ר 20	ק.ק. 151.8 סח"כ 253	506	101	מגורים א'

* על פי תשריט, ורק בתחום התוספת המוצעת.
** ממ"ד על פי דרישות הגי"א.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. היטל השבחה – 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 אותה מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הוראות בדבר העשרת מיתתהום – 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.

6.3 הוראת לנישא עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

6.4 תנאים למתן היתר

- בטרם תוגש בקשה להיתר יש להרוס את המדרגות החיצוניות לקומה א, כולל אטימת הכניסה לקומה זו.
- אטימת כניסה חיצונית למרתף.

6.5 עיצוב אדריכלי ותומורי גמר

קיים בשטח אן תידרש קבלת היתר בנייה ואישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלב ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית


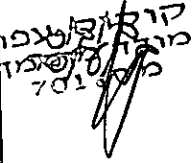
קיים בשטח

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/8/2012			54070404	בר נתן עזרא ואביבה	מגיש התוכנית
23/8/2012			51924967	בר נתן עזרא ואביבה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
22.8.12	 חגית פורת אדריכלות רשיון מסי 35620		53567889	חגית פורת	עורך התוכנית
14/8/12	 קוראן אשכנזי מנהל מקרקעי ישראל רשיון מסי 7019		054605272	עופר קוקוס	מודד

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 ארכאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בבדיקה יפרה-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	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (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, בינוי, חנייה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	√	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 מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	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 בי 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, מס' תעודת זהות 053567889 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' יב / מק / 122 / 15 (להלן – "התוכנית").
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 חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חגית פורת

אדריכלות
רשיון מס' 33820

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____
 מסי תעודת זהות _____
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' _____ ששמה _____
 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
 או לחילופין (מחק 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 / 122 / 15

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/01/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קובץ מספר
מודד המוסמך
חתימה

701
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
עופר קוקוס

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16/2/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קובץ מספר
מודד המוסמך
חתימה

701
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
י. קוקוס

(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 חלה. ? התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	? התוספת חלה. ? התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	? התוספת חלה. ? התוספת אינה חלה.		

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

ערך 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.