

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

5275 ס

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0129973

יבנה, רח' החבצלת 15, יב/מק/271

תכנית זמין
מונה תדפסה 11

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית יבנה התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית 22.03.14 תאריך מהנדס/הועדה חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם	חותמת היעדה המקומית שם ותפקיד החותם

תכנית זמין
מונה תדפסה 11

404-0129973 ועדה מקומית יבנה אישור תכנית מס' יב/מק/271 הועדה המקומית בישיבה מס' 20140 כיום 02.03.14 חמישיית תכנון חותמת היעדה המקומית שם ותפקיד החותם	חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם
---	---

תכנית זמין
מונה תדפסה 11

דברי הסבר לתכנית

פיצול חלק צפוני של החלקה לשני מגרשים ותוספת יחידת דיור על פי התשריט

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית יבנה, רח' החבצלת 15 . יב/מק/271

מספר התכנית 404-0129973

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.2 שטח התכנית 1.819 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יבנה
	קואורדינאטה X	175900
	קואורדינאטה Y	642300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה - רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	החבצלת	15	

שכונה יבנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4944	מוסדר	חלק	5	100

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
זמ/600	שינוי		2559	2029	16/08/1979
יב/600 א	כפיפות		4447	128	10/10/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יב/ מק/ 600 / ג	כפיפות		5317	3517	28/07/2004

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חגית פורת				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חגית פורת			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			09/02/2014	חגית פורת		09/02/2014		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	09/02/2014	חגית פורת		09/02/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	09/02/2014	חגית פורת		09/02/2014		לא

תמונת זמין
הדפסה 11

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

תמונת זמין
תווה הדפסה 11

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
	חיים ומזל בצלאל			יבנה	החבצלת	15	08-6435627	08-6435627	
	אבישי הגרי			יבנה	החבצלת	15	054-5607989	08-6435627	
	יניב הגרי			יבנה	החבצלת	15	054-6953182	08-6435627	

הגנן זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חיים ומזל בצלאל			יבנה	החבצלת	15	08-6435627	08-6435627	
אבישי הגרי			יבנה	החבצלת	15	054-5607989	08-6435627	
יניב הגרי			יבנה	החבצלת	15	054-6953182	08-6435627	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית			עריית יבנה	יבנה	שד דואני	50	08-9433387	08-9433389	

הגנן זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חגית פורת	33820		יבנה	הגולן	38	08-9435430	08-9437916	hagit-p@actcom.co.il
מודד	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	1	08-9044507	08-9044507	ydrnov1@yahoo.com

תכנון ימין
מועד הדפסה: 11

תכנון ימין
מועד הדפסה: 11

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.

תכנון זמין
הדפסה 11

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. פיצול המחצית הצפונית של חלקה 5 לשני מגרשים.
- ב. חלוקה שווה של שני חלקי חלקה 5 בהסכמת שכנים.
- ג. תוספת יחידת דיור (תא שטח 102 על פי התשריט)
- ד. קביעת קווי בניין.
- ה. מתן זיקת הנאה כניסה לתא שטח 102.
- ו. העברת זכויות מקומה אי לקומת קרקע (1%) בתא שטח 101. ללא שינוי בסך כל זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות וקווי בניין על פי טבלת זכויות: תא שטח 101 שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ'.

שינוי מקו בניין קידמי מ-5 מ' ל- 2:70 מ' זמין
מונה הדפסה 11

מתן זיקת הנאה למעבר למגרש העורפי בין תא שטח 101 ל- 102.

העברת זכויות (1%) מקומה אי לקומת קרקע, ללא שינוי בסך כל

זכויות הבנייה.

תא שטח 102 קביעת קווי בניין ליחידת הדיור הנוספת.

קו בניין קדמי - 4

קו בניין צדדי - 3

קו בניין אחורי - 5

תא שטח 103 שינוי מקו בניין קידמי מ-5 מ' ל- 2.70 מ'

שינוי בקו בניין אחורי מ-6 מ' ל- 5 מ'

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					
1.819					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	813.5		813.5	813.5

הכנון זמין
מונה הדפסה 11

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	701
מגורים א'	101 - 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	101
חניה	מגורים א'	101 - 103
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	מגורים א'	101 - 103

הכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,627	100
סה"כ	1,627	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	180.57	10.04
מגורים א'	1,618.54	89.96
סה"כ	1,799.11	100

הכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים דו משפחתי על פי זמ/600 , יב/600 א , יב/מק/600 ג'.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
תכנון זמין מונה רדפסה 11									180.57	701	דרך מאושרת
2.7	5	0	3	2	10	(5) 1	(4) 31	(3) 122.02	406.75	101	מגורים א'
4	5	0	3	2	10	(8) 1	30	(7) 122.02	406.75	102	מגורים א'
2.7	5	3	0	2	10	(5) 1	30	(3) 244.05	813.5	103	מגורים א'

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:

בתאי שטח 101 ו 102 יחיו שתי התניות לא מקורות , בתא שטח 103 חניה אחת מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 50% . 31% בקומת קרקע

(העברת זכויות (1%) מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסך כל זכויות הבנייה).

(2) 15 מ"ר מחסן

ממ"ד על פי דרישות הג"א

2 חניות לא מקורות.

(3) מרתף בקונטור הבית ע"פ יב/600/א.

(4) העברת זכויות (1%) מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסך כל זכויות הבנייה..

(5) תאי שטח 101 ו 103 מהווים שתי יחידות דיור בבנייה בקיר משותף..

(6) 30% בקומת קרקע.

(7) מרתף בקונטור הבית ע"פ יב/ 600 / א.

(8) תא שטח 102 ו 103 מהווים שתי יחידות דיור בבנייה בקיר משותף - בבנייה עתידית בתא שטח 103..

(9) סה"כ 50% . 30% בקומת קרקע..

(10) 15 מ"ר חנייה מקורה

15 מ"ר מחסן

ממ"ד על פי דרישות הג"א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	הוראות בדבר העשרת מי תהום על פי תמ"א 4/ב/34 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	פיתוח תשתית
	א. חנייה מקורה בתחום המגרש ובשטח 15 מ"ר באישור מהנדס העיר. ב. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי תכנית בקשה להיתר, ובאישור מהנדס העיר. ג. תשתיות ופיתוח באישור והנחיית מהנדס העיר.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הריסת המבנים המסומנים להריסה, כל אחד בתחום המגרש שלו בעת בקשת היתר בניה. ב. התחייבות לשמירה על תקינות המדרכה בעת מימוש התכנית. ג. אישור הג"א.
6.4	היטל השבחה
	א. 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים ומזל בצלאל שם ומספר תאגיד:		11.02.14 חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אבישי הגרי שם ומספר תאגיד:		11.02.14 חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יניב הגרי שם ומספר תאגיד:		11/2/2014 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים ומזל בצלאל שם ומספר תאגיד:		11.02.14 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אבישי הגרי שם ומספר תאגיד:		11.02.14 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	יניב הגרי שם ומספר תאגיד:		11/2/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עריית יבנה 500226600	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חגית פורת שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	11.2.2014 חתימה:

רשיון מס' 33820

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למושג התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכליל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על ניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

חתימתנו ויתנת את ורק מנקודת מבט מונית והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

13-02-2014

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

נספח זכויות והוראות בניה מאושרות – על פי תב"ע זמ/600, יב/600 א, יב/מק/600 ג.

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא (%) השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1-5	813.5	406.75	30 *	-	מרתף בקונטור הבית ללא יציאה חיצונית	50	30	1	10	2	1	5	0	3	6
מגורים א'	2-5	813.5	406.75	30 *	-	מרתף בקונטור הבית ללא יציאה חיצונית	50	30	1	10	2	1	5	3	0	6

* 15 מ"ר חניה מקורה.
15 מ"ר מחסן.