

4322843

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
14-07-2015
נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' 404-0119438

פיצול חלקה דו משפחתית ל-3 יחידות. יב/מק/270

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית יבנה

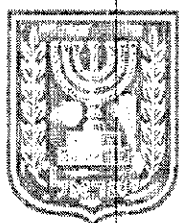
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית

18.06.15
תאריך
מהנדס הועדה

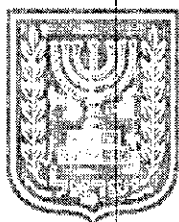
404-0119438
תכנית מס' 404-0119438
01.06.15
201502
270/א/מק

דברי הסבר לתכנית

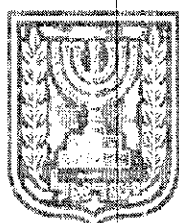
פיצול המחצית הצפונית של המגרש לשני מגרשים (9א 1 ו- 9א 2) וקביעת זכויות וקווי בניין. החזרת החלוקה השווה בין שני חלקי המגרש בהתאם לרישום בטאבו בהסכמת השכנים לאחר ניקוי ההפקעה. הגדלת תכסית במגרש 9ב (102) העברת 3% מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בזכויות המותרות. שינוי ייעוד ממגורים א' לשצ"פ, על פי מצב קיים. מתן זיקת הנאה לרכב למגרש 9ב 2.



תכנון זמני
מונה תדפיסה 18



תכנון זמני
מונה תדפיסה 18



תכנון זמני
מונה תדפיסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

פיצול חלקה דו משפחתית ל-3 יחידות. יב/מק/270

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 404-0119438

2.184 דונם

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

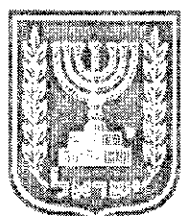
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

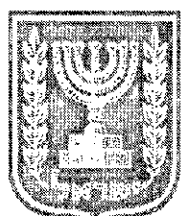


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה

קואורדינטה X 175850

קואורדינטה Y 642200

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	7	

שכונה נאות אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4944	מוסדר	חלק	9	82, 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

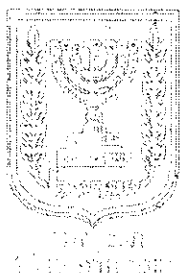
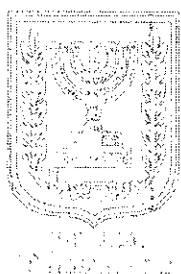
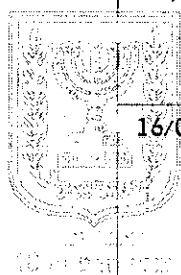


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

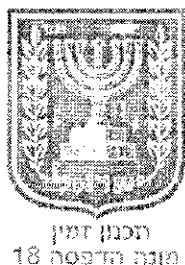
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 600 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכניות שלהלן ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 600 א ✓	כפיפות		4447	128	10/10/1996
יב/ מק/ 600 ג ✓	כפיפות		5317	3517	28/07/2004



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				חגית פורת				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חגית פורת			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	04/03/2015	חגית פורת		04/03/2015		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	08/03/2015	פורת חגית		08/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		04/03/2015	פורת חגית		04/03/2015	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלמה זודי			יבנה	החבצלת (1)	7	08-9435563	08-9435563	
	פרטי	שמעון זודי			יבנה	החבצלת (1)	7	08-9435563	08-9435563	
	פרטי	ישעיהו מהצרי			יבנה	החבצלת (1)	7	08-9438273	08-9438273	

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה זודי			יבנה	החבצלת (1)	7	08-9435563	08-9435563	
פרטי	שמעון זודי			יבנה	החבצלת (1)	7	08-9435563	08-9435563	
פרטי	ישעיהו מהצרי			יבנה	החבצלת (1)	7	08-9438273	08-9438273	

(1)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ממ"י	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-5638383	03-7362010	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עריית יבנה	יבנה	שד דואני (1)	50	08-9433387	08-9433389	



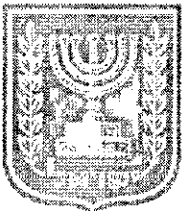
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(1)

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 (1)	38	08-9435430	08-9437916	hagit-p@actcom.co.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב (1)	10	03-9613720	03-9613720	

(1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

- פיצול המחצית הצפונית של חלקה 9 לשני מגרשים.
- חלוקה שווה של שני חלקי חלקה 9.
- מגרש 9 ב' הגדלת תכסית מ 30% מותרים ל 33% (העברת 3% מקומה א' לקומת קרקע).
- קביעת קווי בניין.
- הפקעה לצרכי ציבור.
- שנוי ייעוד ממגורים א' לשצ"פ, על פי הקיים בשטח.
- מתן זיקת הנאה כניסה לתא שטח 103.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות וקווי בניין על פי טבלת זכויות: תא שטח 102 שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ'.
שינוי מקו בניין קידמי מ-5 מ' ל-2.90 מ' להוציא מיקום החנייה
קו בניין לפי התשריט.
הגדלת תכסית מ 30% מותרים ל 33%, ללא שינוי מסך כל
הזכויות המותרות.

מתן זיכת הנאה למעבר למגרש העורפי בין תא שטח 102 ל- 103.

תא שטח 103 קביעת קווי בניין

קו בניין קדמי - 4

קו בניין צדדי צפוני - 3

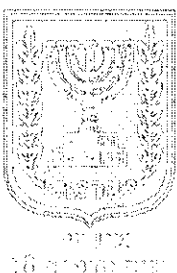
קו בניין צדדי דרומי - 3

קו בניין אחורי - 5

תא שטח 101 שינוי מקו בניין קידמי 5 מ' ל- 4.90 מ'

שינוי בקו בניין אחורי מ-6 מ' ל- 5 מ'

קו בניין צדדי צפוני - 0-3 על פי תשריט.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.184

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3	3	פיצול מחצית צפונית של החלקה לשני מגרשים ותוספת יחידת דיור.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,006.5	-52.5	954	954	בעקבות הפקעה במגרש

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	601
מגורים א'	103 - 101
שטח ציבורי פתוח	502, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	103, 102
חניה	מגורים א'	103 - 101
להריסה	דרך מאושרת	601
להריסה	מגורים א'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

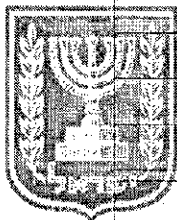
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	171.8	7.86
מגורים א'	2,013	92.14
סה"כ	2,184.8	100

מצב מוצע

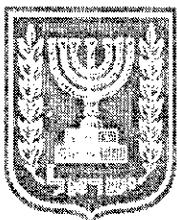
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	190.59	8.62
מגורים א'	1,905.74	86.20
שטח ציבורי פתוח	114.37	5.17
סה"כ	2,210.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

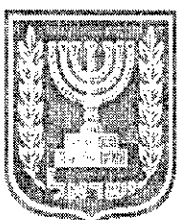
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים חד משפחתי על פי תב"ע יב/600 א, יב/מק/600 ג', זמ/600.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



מכון זמין
מונה הדפסה 18



מכון זמין
מונה הדפסה 18



מכון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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						מערב	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	101	956.7	478.35 (1)	30 (2)		30 (3)	30	1	10	2	0 (4)	3	5 (5)	4.9 תכנון זמין
מגורים א'	102	479.2	239.6 (6)	30 (2)		30 (3)	33 (7)	1	10	2	3	0	5	2.9 תוספת 18
מגורים א'	103	479.2	239.6 (9)	30 (2)		30 (3)	30	1	10	2	3	3	5	4

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

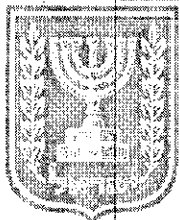
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בקומת קרקע 287 מ"ר.
- (2) 15 מ"ר חנייה ,
- (3) 15 מ"ר מבנה עזר.
- (4) 0-3 על פי תשריט.
- (5) קו בנין 3 מ' בצמוד לשבר בגדר המשותפת, ראה תשריט..
- (6) בקומת קרקע 158.13 מ"ר.
- (7) העברת 3% מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בזכויות המותרות..
- (8) מלבד במיקום החנייה, ראה תשריט..
- (9) בקומת קרקע 143.76 מ"ר.

6. הוראות נוספות



הכנס זמין
מונה הדפסה 18

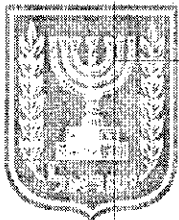
6.1 ניהול מי נגר

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

- חנייה מקורה בתחום המגרש ובשטח 15 מ"ר באישור מהנדס העיר.
- עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי תכנית בקשה להיתר, ובאישור מהנדס העיר.
- תשתיות ופיתוח באישור והנחיית מהנדס העיר.



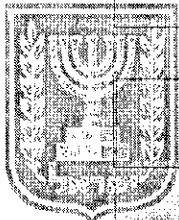
הכנס זמין
מונה הדפסה 18

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- השטח המוגדר שצ"פ יופקע וירשם ע"ש עריית יבנה ותאסר בו כל בנייה.
- התכנסות לנבולות על פי ההפקעה.
- הריסת המבנים המסומנים להריסה
- התחייבות לשמירה על תקינות המדרכה בעת מימוש התכנית.
- ה. אישור הג"א.

6.4 היטל השבחה

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



הכנס זמין
מונה הדפסה 18

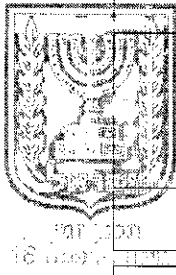
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות



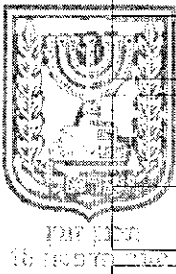
מגיש התכנית	שם: שלמה זודי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/4/15 חתימה:
-------------	----------------------------------	-------------------------------

מגיש התכנית	שם: שמעון זודי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/4/15 חתימה:
-------------	-----------------------------------	-------------------------------

מגיש התכנית	שם: ישעיהו מהצרי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 12/3/15 חתימה:
-------------	-------------------------------------	-------------------------------

יזם	שם: שלמה זודי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/4/15 חתימה:
-----	----------------------------------	-------------------------------

יזם	שם: שמעון זודי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/4/15 חתימה:
-----	-----------------------------------	-------------------------------

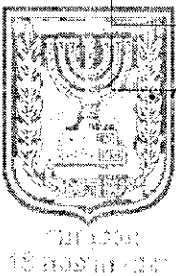


יזם	שם: ישעיהו מהצרי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 12/3/15 חתימה:
-----	-------------------------------------	-------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500101761 ממ"י	סוג: תאריך: בבעלות מדינה חתימה:
-----------------	---------------------------------------	------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500226600 עריית יבנה	סוג: תאריך: בבעלות רשות מקומית חתימה:
-----------------	---	--

עורך התכנית	שם: חגית פורת שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 9.3.15 עורך ראשי
-------------	----------------------------------	---------------------------------



חגית פורת
אדריכלית
רשיון מס' 33820

התכנית נעדרת תכנון תכנוני, בתנאי שזו תהיה מוגשת עם תכנון תכנוני המוסמך. חתימתו רינה לצרי תכנון תכנון, אין בה משום הסכמה למגיש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בית-אם. ליוזם ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואם כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקר ועפ"י כל דין.

ימצי הער ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, או יוותר על זכויותו בכלול הפרתו ע"י מי שרכש מאתו על ידיו זכויות כלשהן בשטח, ואם על כל זכות אחרת העומדת בגן מנה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

חתימתו נחתמה אך ורק מנקודת מבט תכנונית והיא תקפה ל- 50 חודשים מתאריך חתימתה.

רשות מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

06-05-2015

22/2/2015

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)
לתכנית 404-0119438

חגית פורת
אדריכלית
רשיון מס' 33820

הגות פורת
חנה עזריאל
עוד תוכנית
שיון מס' 33820

33820
נוספר ו' שיון

חברת פורת
התעבורה
רשיון מס' 33820

[illegible]

מועד הפקת: 09:55 08/03/2015 - עמוד 15 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 18

