

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

11-05-2016

תכנית מס' 404-0119792

ג ת ק ג ל

פיצול חלקה בת 2 יח"ד בקיר משותף ל 2 יח"ד נוספות. יב/מק/100/4/1/3

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית יבנה

התכנית עברה בדיקה תכנית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדין בועדה מקומית

18.04.16

מנהל תכנון

תאריך

יב/מק/100/4/1/3

מינהל תכנון יבנה

404-0119792

התכנית עברה בדיקה תכנית מוקדמת

18.04.16

201602

מנהל תכנון

תאריך

דברי הסבר לתכנית

פיצול חלקה בת שתי יחידות דיור בקיר משותף, לשתי יחידות דיור נוספות בקיר משותף.
קביעת קווי בניין וזכויות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
(מספר התכנית) שם התכנית
פיצול חלקה בת 2 יח"ד בקיר משותף ל 2 יח"ד נוספות.
יב/מק/100/1/3/4

מספר התכנית 404-0119792

1.2 שטח התכנית 1.739 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה

קואורדינאטה X 176500

קואורדינאטה Y 641975

1.5.2 תיאור מקום בית דו משפחתי מספרים 31 ו-33 ברחוב אלעזר דוד

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	אלעזר דוד	33	
יבנה	אלעזר דוד	31	

שכונה רמות בן צבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5169	מוסדר	חלק	42	6

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
זמ/ 100 / 4	שינוי		2444		15/06/1978
3 / 62 / 28	שינוי		4362	963	28/02/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	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		1	21/09/2015	חגית פורת	21/09/2015		כן
טבלאות הקצאה ✓	מחייב		1	13/02/2016	חגית פורת	13/02/2016		כן
ביוב וניקוז ✓	מנוון	1:250	1	05/07/2013	יוליה גניס	06/07/2013		לא
בינוי ופיתוח ✓	מנחה	1:100	1	06/10/2015	פורת חגית	06/10/2015	תאור הבניה הקיימת בשטח כולל תוספות בניה	לא
מצב מאושר ✓	מחייב חלקית	1:250	1	08/10/2015	פורת חגית	08/10/2015		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	אליהו ומרים עייני			יבנה	אלעזר דוד	31	08-9439213	08-9330659	
	פרטי	אפריים ורותי עייני			יבנה	אלעזר דוד	33	08-8553566	08-9330659	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו ומרים עייני			יבנה	אלעזר דוד	31	08-9439213	08-9330659	
פרטי	אפריים ורותי עייני			יבנה	אלעזר דוד	33	08-8553566	08-9330659	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית יבנה	יבנה	שד דואני		08-9433383	08-9433389	
בעלים	אליהו ומרים עייני			יבנה	אלעזר דוד	31	08-9439213	08-9330659	
בעלים	אפריים ורותי עייני			יבנה	אלעזר דוד	33	08-8553566	08-9330659	

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	089437916	hagit- p@actcom.co .il
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	יוליה גניס	61025		גדרה	הרבי מלויבאוויט ש	3 א	052-6475497	08-8599335	
מודד	מודד	עופר קוקוס	701		יבנה	(1)		08-9427224	08-9427225	

(1) כתובת : ת.ד. 586 יבנה.

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

- א. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק הת"ב.
- ב. פיצול חלקה בת שתי יחידות דיור קיימות הבנויות בקיר משותף, לשתי יחידות דיור נוספות בקיר משותף על פי התשריט. סה"כ 4 יחידות דיור בחלקה.
- ג. שינוי בקווי בניין.
- ד. קביעת מיקום חניית בתחום המגרשים.
- ה. הגדרת זכויות בניה.
- ו. הוראות בדבר אלמנטים להריסה.
- ז. הגדלת תכסית בתא שטח 101.
- ח. שטח מגרש מינימלי - 325 מ"ר.
- אין בשינויים הנ"ל משום תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת החלקה ל-4 יחידות דיור (במקום 2 קיימות) בבניה בקיר משותף.
- ב. קביעת זכויות וקווי בניה - שנוי בקו בנין דרומי מ-5 מטר ל-4 מטר.
- ג. קווי בניין פנימיים בין המגרשים, שלא בקיר משותף - 3 מטר.
- ד. בתחום כל מגרש הוגדרו 2 חנייות. מתוכן אחת מקורה.
- ה. אין תוספת זכויות בניה.
- ו. אלמנטים קיימים להריסה - ע"פ התשריט.
- ז. הגדלת תכסית בתא שטח 101 מ-30% ל-31.81%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.739
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4	4	פיצול חלקה ל 4 מגרשים
מגורים (מ"ר)	מ"ר	799.5		799.5	799.5	

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**

תאי שטח	יעוד
701	דרך מאושרת
104 - 101	מגורים א'

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	104 - 101
להריסה	דרך מאושרת	701
להריסה	מגורים א'	104 - 101
מבנה להריסה	מגורים א'	102, 101
מבנה מוצע	מגורים א'	102, 101
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	701
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	104 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	140	8.05
מגורים א'	1,599	91.95
סה"כ	1,739	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	155.39	8.82
מגורים א'	1,607.2	91.18
סה"כ	1,762.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שני בתים צמודי קרקע, 17 משפחתיים בתחום החלקה, המיועדים ל 4 יחידות דיור.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לבניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
						עיקרי							שרות		
מגורים א'	101	435	217.5	(1) 30	138.37	385.87	50	31.81	1	10	2	0	3	3	5
מגורים א'	102	514	257	(2) 30	154.2	441.2	50	30	1	10	2	4	0	3	5
מגורים א'	103	325	162.5	(3) 30	97.5	290	50	30	1	10	2	3	0	3	5
מגורים א'	104	325	162.5	(2) 30	97.5	290	50	30	1	10	2	0	4	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

הערה ברמת הטבלה:

1. מגורים א

2. בנוסף לחנייה מקורה, תוקצה חנייה נוספת שאינה מקורה בכל תא שטח.

3. מרתף בקונטור הבית על פי יב/600/א.

4. מחסן 15 מ"ר על פי יב/600 / א , שיבנה בחלק אינטגרלי מהמבנה , ובתחום קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15 מ"ר מחסן.

15 מ"ר חניה מקורה..

(2) 15 מ"ר מחסן

15 מ"ר חניה מקורה.

(3) 15. מ"ר מחסן

15 מ"ר חניה מקורה.

(4) בתחום הרדיוס מגיע ל 4.3 מ' ראה תשריט.

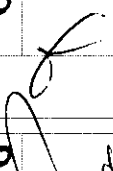
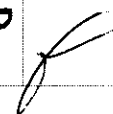
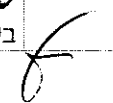
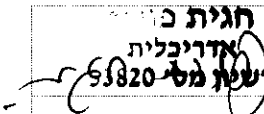
6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	חומרי גמר כדוגמת הקיים ובאישור מהנדס העיר. תידרש קבלת היתר בניה ואישור מהנדס העיר. גם לגבי הקיים בשטח.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	א. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. ב. השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.
6.3	ביוב וניקוז
	יש להחתים את תאגיד המים, מי יבנה, על גבי נספח ביוב וניקוז.
6.4	ניהול מי נגר
	על פי תמ"א 4/ב/34 בתחום המגרש 15% משטחו יהיו שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול הנגר העילי לתת הקרקע. השטחים חדירי המיים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. לחילופין, באישור מהנדס העיר, ניתן להתקין בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר בתחום המגרש. במקרה זה ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הריסת מבנים ומדרגות, על פי המסומן בתשריט. 2. התכנסות לגבולות סטטוטריים בתא שטח 102. 3. אטימת יחידות דיור נוספות בקומת המרתף, שלא הוגדרו בתב"ע. 4. הקטנת גובה חלונות במרתף והתאמתו להוראות תב"ע יב/ 600 / א. כולל סגירת כניסה נפרדת למרתף. 5. תוספת בתשתיות עבור המגרשים החדשים וכן אבן שפה מונמכת בכניסה לחנייות בכל מגרש תהיה על ידי ועל חשבון היזם. 6. הגשת תצ"ר ואישור הועדה המקומית.
6.6	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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליהו ומרים עייני שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: אפרים ורותי עייני שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: חתימה:
יזם	שם: אליהו ומרים עייני שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: חתימה:
יזם	שם: אפרים ורותי עייני שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית יבנה 500226600	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אליהו ומרים עייני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים 	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אפרים ורותי עייני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים 	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: חגית פורת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:  חגית כ... אדריכלית רשמי מס' 55820

21/9/2015

טבלת הקצאה
רחוב אלעזר דוד 31,33 יבנה
יב/מק/100/1/3/4 תכנית מס' 404-0119792

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)
לתכנית 404-0119792

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המגרש	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש		ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	מס' חלקה	מס' גוש	ס"ד
					מס' המוקצה	ארעי/סופי											
	עריית יבנה	דרך מאושרת	100	140.00		601	מגורים א'	50 50		47929658 47929641		עייני אליהו ומרים עייני אפרים ורות	1599	1599	42	5169	1
	עייני אליהו ומרים	מגורים א	100	435.00		101	דרך מאושרת	100		500101761		עריית יבנה	140		6(חלק)		
	עייני אפרים ורות	מגורים א	100	514.00		102											
	עייני אליהו ומרים	מגורים א	100	325.00		103											
	עייני אפרים ורות	מגורים א	100	325.00		104											
				1739.0	סה"כ								1739	סה"כ			

21.9.15
תאריך

חגית פורת

מספר מס' 33820

33820
מספר רשיון

חגית פורת

מספר מס' 33820

חגית פורת
עורך התכנית

נספח זכויות והוראות בניה מאושרות לתכנית מס' 404-0119792 – ע"פ זמ/600, יב/600א', זמ/100/4

יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (ללא שרות)				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
		עיקרי	שרות											
מגורים א'	650***	**50	*	-	-	50	30	2	10	2	1	5	3	5

* 15 מ"ר מבנה עזר.
15 מ"ר חנייה מקורה.
מרתף בקונטור הבית – על פי יב/600א'.

** 30% בקומת קרקע וסה"כ 50%.

*** לדו משפחתי בקיר משותף.

21/09/2015

עמוד 1 מתוך 1