

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

423515

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0411512

פיצול מגרש וקביעת זכויות וקוי בנין. יב/מק/260/1

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית יבנה
יב/מק/260/1
אישור תכנית מס' 404-0411512
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 20607 ביום 5.12.16

הועדה המקומית יבנה
התכנית עברה בדיקה ומוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית
13.12.16
תאריך מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

חלוקת המגרש לשני מגרשים, קביעת זכויות וקווי בניין
התכנית משויכת לתכנית קודמת שהוגשה, יב/260 שקיבלה היתר בתאריך 1/11/12 ובאה לתקן גבולות
אנליטיים מבלי לשנות זכויות או קווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 404-0411512

1.2 שטח התכנית 0.813 דונם

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 לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה

176300 קואורדינאטה X

642330 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	הרב אבוחצירא	13	

שבונה נאות אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4943	מוסדר	חלק		60

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 600 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 / א. הוראות תכנית יב/ 600 / א תחולנה על תכנית זו.	4447	128	10/10/1996
יב/ מק/ 600 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ מק/ 600 / ג. הוראות תכנית יב/ מק/ 600 / ג תחולנה על תכנית זו.	5317	3517	28/07/2004

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
טבלאות הקצאה	מחייב		1	07/08/2016	חגית פורת	12/09/2016		כן
ביוב חלקית	מחייב	1: 250	1	05/06/2016	יוליאנה גניס	05/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/07/2016	חגית פורת	05/07/2016		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	דורית רגב			יבנה	הרב אבוחצירא	13	08-9434680	08-9437916	
	פרטי	ראובן נתן רגב			יבנה	הרב אבוחצירא	13	08-9434680	08-9437916	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית רגב			יבנה	הרב אבוחצירא	13	08-9434680	08-9437916	
פרטי	ראובן נתן רגב			יבנה	הרב אבוחצירא	13	08-9434680	08-9437916	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורית רגב			יבנה	הרב אבוחצירא	13	08-9434680	08-9437916	
בעלים	ראובן נתן רגב			יבנה	הרב אבוחצירא	13	08-9434680	08-9437916	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חגית פורת	33820		יבנה	הגולן	38	08-9435430	08-9437916	hagit- p@actcom.co .il
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	יוליאנה גניס			גדרה	הרבי מליובאוויט ש	3 א	08-8599335		genis45@012. net.il
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

פיצול המחצית המערבית של חלקה 60 לשני מגרשים, ותוספת יחידת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בגודל מגרש מינימלי מ 400 מ"ר המותרים ל- 397 מ"ר.

קביעת זכויות וקווי בנין על פי טבלת זכויות:

מגרש 102 - שנוי מקו בנין קידמי 5 ל- 3.

מגרש 103 - שינוי מקו בנין אחורי 6 ל- 3.

מתן זיקת הנאה למעבר ברכב למגרש העורפי.

הריסת המסומן להריסה על פי התשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.813
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	406.5		406.5	406.5	

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**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	103, 102
חניה	מגורים א'	103, 102
להריסה	מגורים א'	103, 102
מבנה להריסה	מגורים א'	103, 102
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	103, 102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	813	100
סה"כ	813	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	812.23	100
סה"כ	812.23	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	75.65
חניה	60
מבנה להריסה	125.09
מגרש המחולק לתאי שטח	812.63

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי
מגורים א'	מגורים א'	102	416	208 (1)	25 (2)	30 (3)	30	1	10	2	0	3	6	3	
מגורים א'	מגורים א'	103	397	198.5 (1)	25 (4)	30 (3)	30	1	10	2	0	3	3	5	

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:

קווי בניין על פי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) סה"כ 50%.

(2) 15 מ"ר חניה מקורה

10 מ"ר מחסן צמוד לבית בגבולות קווי בניין

ממ"ד על פי תקנות הג"א

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בקונטור הבית ע"פ תב"ע יב/600/א.

(4) 15 מ"ר חניה מקורה

10 מ"ר מחסן צמוד לבית בגבולות קווי בניין

ממ"ד על פי תקנות הג"א

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	א. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
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 המים אפשר שיהיו מגוונים 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. התכנסות לגבולות סטטוטריים. 2. הריסת המבנים המסומנים להריסה. 3. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי תכנית בקשה להיתר, ובאישור מהנדס העיר.
6.6	תשתיות
	א. חנייה מקורה בתחום המגרש ובשטח 15 מ"ר באישור מהנדס העיר. ב. תשתיות ופיתוח באישור והנחיית מהנדס העיר.
6.7	זיקת הנאה
	א. במגרש הקידמי תנתן זיקת הנאה למעבר ברכב אל המגרש העורפי.
6.8	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.

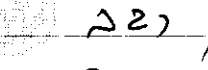
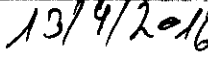
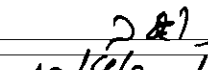
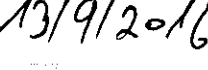
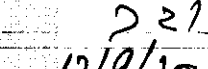
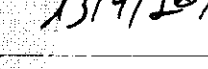
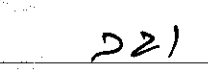
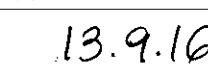
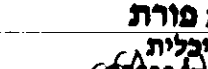
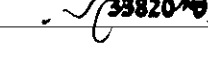
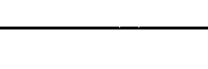
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דורית רגב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/9/2016 חתימה: 
מגיש התכנית	שם: ראובן נתן רגב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/9/2016 חתימה: 
יזם	שם: דורית רגב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/9/2016 חתימה: 
יזם	שם: ראובן נתן רגב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/9/2016 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: דורית רגב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/9/2016 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן נתן רגב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/9/2016 חתימה: 
עורך התכנית	שם: חגית פורת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 13.9.16 חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה: 

נתוני המקרקעין					מצב נכנס							מצב יוצא					
מס"ד	מס' גוש	מס' חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה(ב מ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד החלקה המגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המקצה המקצה	שטח המגרש המקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד המגרש המגרש	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	4943	60 (חלק)	813	813	דורית רגב ראובן נתן רגב		36145613 34381715		50 50	מגורים א'	102		416.00	51.18	מגורים א'	דורית רגב ראובן נתן רגב	1/1/16
											103		397.00	48.83	מגורים א'	דורית רגב ראובן נתן רגב	1/1/16
סה"כ			813														

07/08/2016

תאריך

חגית פורת

24 פרטים

אדרת קליט
רשמת מס' 33820

33820

מספר רשיון

חגית פורת

עורך התכנית

חגיית פורת

הדריסלות
שית' מס' 33820



מספר תעודת זהות: 3527	שם המודד: מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית
מספר תעודת זהות: 3527	תאריך: 14.9.16

נספח 1: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית: 404-0411512
יב/מק/1/260 פיצול מגרש וקווי בנין
- רח' אבו חצירה, יבנה משפחת רגב

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10.12.15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רישיון	חתימה	תאריך
ד"ר קוקס	701		14/9/16

קוד: 701
מודד: 701

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה בעם: 1.2.16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רישיון	חתימה	תאריך
ד"ר קוקס	701		14/9/16

קוד: 701
מודד: 701

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>