

223653

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0315820

תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין. יב/מק/199/24



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יבנה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ועדה מקומית יבנה
יב/מ/24/199
404-0315820
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1608 ביום 23/1/17
סמנכ"ל תכנון
גויר הועדה

הועדה המקומית יבנה
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה האויה לדיון בועדה מקומית
13/2/17
תאריך
מהנדס הועדה

ארכיון מנהל התכנון
05-03-2017
יבנה



דברי הסבר לתכנית

שנוי בקווי בניין ותוספת זכויות בניה לכל המתחם - 8 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין. יב/מק/199/24



404-0315820

2.072 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה

175375 קואורדינאטה X

642150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש מכיל 8 בתים. רחוב תורמוס, 10,12,14,16,18,20,22,24, יבנה.

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	תורמוס	12	
יבנה	תורמוס	16	
יבנה	תורמוס	18	
יבנה	תורמוס	14	
יבנה	תורמוס	20	
יבנה	תורמוס	22	
יבנה	תורמוס	10	
יבנה	תורמוס	24	

שכונה נאות בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5377	מוסדר	חלק	39	

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
יב/ במ/ 199 /1	שינוי		3836	1121	24/01/1991
יב/ במ/ 199 /2	שינוי		4315	3773	22/06/1995
יב/ במ/ 199 /3	שינוי		4356	687	03/12/1995



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית פורת		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/05/2015	חגית פורת	03/07/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	31/01/2017	חגית פורת	31/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/01/2017	חגית פורת	31/01/2017		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	יעקב ענוים			יבנה	תורמוס	22	08-9439796	08-9439796	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב ענוים			יבנה	תורמוס	22	08-9439796	08-9439796	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יורם אבידן			יבנה	תורמוס	12	054-4587299	08-9439054	
בעלים	מרדכי אהרן			יבנה	תורמוס	24	08-9430182	08-9430182	
בעלים	יעקב איטח			יבנה	תורמוס	20	08-9432736	08-9432736	
בעלים	משה בן ארוש			יבנה	תורמוס	16	08-9431421	08-9431421	
בעלים	דוד חגיגאן			יבנה	תורמוס	10	08-9439054	08-9439054	
בעלים	יורי חודיאק			יבנה	תורמוס	18	08-9420831	08-9420831	
בעלים	פנחס טויטו			יבנה	תורמוס	14	08-9421478	08-9421478	
בעלים	יעקב ענוים			יבנה	תורמוס	22	08-9439796	08-9439796	

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	ברש אשר	19	03-9044507	03-9044507	ydronov1@y ahoo.com

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

שינוי בקווי בנין ותוספת אחוזי בנייה עיקריים, בבניה טורית של 8 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין צפון מזרחי מ-5.00 מ. ל-3.85 מ.

שינוי בקו בנין צפוני מ-5.00 מ. ל-3.30 מ.

שינוי בקו בנין מערבי מ-5.00 מ. ל-2.80 מ.

שינוי בקו בנין דרום מערבי מ-3.00 מ. ל-2.65 מ.

שינוי בקו בנין דרום מזרחי מ-5.00 מ', ל-3.30 מ'.

הגדלת שטח עיקרי מאושר ל-8 יחידות מ-1040 מ"ר, ל-1198 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.072
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,198	1,198	+158	1,040	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	101A, 101B, 101C, 101D, 101E, 101F, 101G, 101H, 101I, 101J

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	101G, 101J
חניה	מגורים א'	101A, 101B, 101G, 101H, 101I
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101B, 101F, 101G
מבנה מוצע	מגורים א'	101A, 101B, 101C, 101D, 101E, 101F, 101G, 101H
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	101A, 101B, 101C, 101D, 101E, 101F, 101G, 101H, 101I, 101J

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב מיוחד	2,072	100
סה"כ	2,072	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,077.71	100
סה"כ	2,077.71	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	163.85
חניה	327.16
מבנה להריסה 2	12.72
מבנה מוצע	171.04

שטח במ"ר	סוג ישות
2,021.52	מגרש המחולק לתאי שטח



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
8 בתי מגורים חד משפחתיים צמודים, צמודי קרקע בני שתי קומות.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי						
קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	9.82	1	30	20	149.69	214.77	101A	מגורים א'	מגורים א'
					2	9.82	1	30	20	149.69	186.24	101B	מגורים א'	מגורים א'
					2	9.82	1	30	20	150.82	280.02	101C	מגורים א'	מגורים א'
					2	9.82	1	30	20	148.72	130.49	101D	מגורים א'	מגורים א'
					2	9.82	1	30	20	148.72	131.39	101E	מגורים א'	מגורים א'
					2	9.82	1	30	20	150.82	186.65	101F	מגורים א'	מגורים א'
					2	9.82	1	30	20	149.69	186.36	101G	מגורים א'	מגורים א'
					2	9.82	1	30	20	149.69	203.76	101H	מגורים א'	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:

שינוי קווי הבנין למגרש הכללי :

שינוי בקו בנין צפון מזרחי מ-5.00 מ. ל-3.85 מ.

שינוי בקו בנין צפוני מ-5.00 מ. ל-3.30 מ.

שינוי בקו בנין מערבי מ-5.00 מ. ל-2.80 מ.

שינוי בקו בנין דרום מערבי מ-3.00 מ. ל-2.65 מ.

שינוי בקו בנין דרום מזרחי מ-5.00 מ, ל-3.30 מ.

קוי הבנין-ע"פ התשריט.

ע"פ התביע המקורית יב/במ/199/2 סה"כ שטח עיקרי מותר 1040 מ"ר (130 מ"ר ליח"ד) ו-400 מ"ר שטחי שירות (50 מ"ר ליח"ד, 20 מעל הכניסה הקובעת ו-30 מתחת לכניסה הקובעת)

נוסף לשתי הקומות העיקריות, מותרים על פי התב"ע מרתף ועליית גג. (ראה הערה לגבי שטחי שירות)



משרד התכנון
מחלקת תכנון



משרד התכנון
מחלקת תכנון

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי סימון בתשריט : מבנה מוצע
	כל התוספות לכל המיבנן תבוצענה על פי הפרטים המצורפים בתכנית הבינוי, ומהחומרים המצוינים בפרטים.
6.2	חניה סימון בתשריט : חניה
	חלקת משנה 101I מיועדת לחניה בתחום המגרש, ואין בה כל זכויות בנייה.
6.3	ניהול מי נגר
	הוראות בדבר העשרת מי תהום על פי תמ"א 4/ב/34/4 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.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הריסת המבנים המסומנים להריסה ב. התחייבות לשמירה על תקינות המדרכה בעת מימוש התכנית. ג. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי פרט אחיד ובאישור מהנדס העיר. ד. לא תבוצע כל סגירה בפרגולות המקורות שבבקשה להיתר, סגירות קיימות יפורקו לצורך קבלת היתר בניה. ה. תנאי לכל היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה תשלום החלק היחסי של הוצאות עריכת התכנית למגיש התכנית.
6.5	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	חלקת משנה 101J מיועדת לזכות מעבר למעבר רגלי, אין בה כל זכויות בנייה.
6.6	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



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יעקב ענוים שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/2/17 חתימה:
יזם	שם: יעקב ענוים שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יורם אבידן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 7/8/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי אהרן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/2/12 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב איטח שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה בן ארוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 5/2/12 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד חגיגן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יורי חודיאק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 06.02.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פנחס טויטו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 9/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב ענוים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/2/17 חתימה:
עורך התכנית	שם: חגית פורת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2.2.2017 חתימה: חגית פורת רשיון מס' 95820

נספח זכויות והוראות בניה מאושרות – על פי תב"ע יב/במ/199/2

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה (ללא שרות)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
7	5	5	3	1	2 + עליית גג	9.82	8			1040	240	-	160	1040	1993	מגורים ב' מיוחד

03/07/2016

עמוד 1 מתוך 1