

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0367011

פיצול מגרש וקביעת זכויות וקוי בניין. יב/מק/261

מרכז

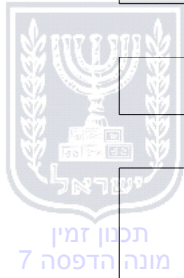
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

פיצול המחצית המזרחית של המגרש לשני מגרשים וקביעת זכויות וקוי בניין.
מתן זיקת הנאה לרכב למגרש האחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פיצול מגרש וקביעת זכויות וקוי בניין. יב/מק/261
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	404-0367011
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	1.555 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-------------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9
----------------------	--

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

קואורדינאטה X

176275

קואורדינאטה Y

642375

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	9	1

נאות אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4943	מוסדר	חלק	58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

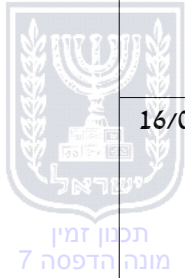
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 600. הוראות תכנית זמ/ 600 תחולנה על תכנית זו.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 600 / א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 600 / א ממשיכות לחול.	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
3 / 62 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/62/1	0		29/06/1966



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
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	1	24/08/2016	יוליה גניס	24/08/2016		לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	24/07/2016	חגית פורת	22/11/2016		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	31/12/2015	חגית פורת	31/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/05/2017	חגית פורת	09/05/2017		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**

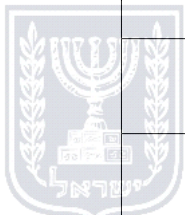
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק גולגי			יבנה	הרב אבוחצירא	9	08-9435673	08-9435673	

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק גולגי			יבנה	הרב אבוחצירא	9	08-9435673	08-9435673	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-5638383	03-7632010	
חוכר	יצחק גולגי			יבנה	הרב אבוחצירא	9	08-9435673	08-9435673	
חוכר	יוסף יעיש			יבנה	הרב אבוחצירא	9	08-9435673	08-9435673	

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**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
	יועץ תשתיות	יוליה גניס	61025		גדרה	הרבי מליובאוויט ש	3 א	08-8599335	08-9437916	genis45@012. net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020		caspi.moded @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת יחידת דיור ע"י פיצול החלק המזרחי של המגרש לשני מגרשים וקביעת זכויות וקוי בניין. ללא תוספת אחוזי בניה מותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



חלוקת מגרש 58 לשני מגרשים. - 58 א' 1 (תא שטח 101) ו 58 א' 2 (תא שטח 102)

קביעת זכויות וקוי בניין - קו בניין אחורי בתא שטח 101 - 3 מ' במקום 6.

קו בניין קידמי בתא שטח 102 - 3 מ' במקום 5.

זכות מעבר לרכב למגרש האחורי, דרך תא שטח 101.

אין שינוי באחוזי הבניה המותרים.

העברת זכויות בניה מקומה א לקומת קרקע בשיעור של 3% בתא שטח 101.

בתחום כל מגרש הוגדרו שתי חניות, מתוכן אחת מקורה.

אלמנטים קיימים להריסה על פי התשריט.

הגדלת תכסית בתא שטח 101 מ 30%, ל 33%.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.555
------------------	-------

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

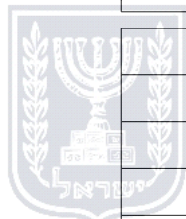
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3	3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	777.5		777.5	777.5	

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'	101 - 103

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	101, 102
חניה	מגורים א'	101 - 103
להריסה	מגורים א'	102
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101 - 103

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,555	100
סה"כ	1,555	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,554.47	100
סה"כ	1,554.47	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

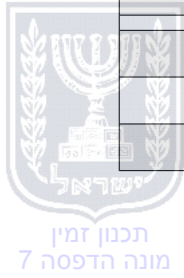
4.1.1

שימושים

בית מגורים דו משפחתי צמוד קרקע

4.1.2

הוראות



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	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	0	3	2	10	1	33 (3)	(2)		30 (1)	194	388	101	מגורים	א' מגורים
3	6	0	3	2	10	1	30	(5)		30 (4)	194.5	389	102	מגורים	א' מגורים
5	6	3	0	2	10	1	30	(5)		30 (6)	389	778	103	מגורים	א' מגורים

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) 15 מ"ר מחסן במסגרת קווי בנין וכחלק אינטגרלי מהמבנה.
15 מ"ר חנייה..
- (2) מרתף בקונטור הבית ע"פ יב/600א..
- (3) העברת 3% מקומה א לקומת קרקע.
אין שינוי באחוזי בניה כוללים..
- (4) 15 מ"ר מחסן במסגרת קווי בנין וכחלק אינטגרלי מהמבנה.
15 מ"ר חנייה..
- (5) מרתף בקונטור הבית ע"פ יב/600א..
- (6) 15 מ"ר מחסן במסגרת קווי בנין וכחלק אינטגרלי מהמבנה.
15 מ"ר חנייה..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

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**

הוראות בדבר העשרת מי תהום על פי תמ"א 4/34/ב

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.

6.5**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 ובתאום עם מהנדס העיר.
- ג. תשתיות ופיתוח באישור והנחיית מהנדס העיר.

6.6**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.

6.7**זיקת הנאה**

במגרש הקידמי תנתן זיקת הנאה למעבר ברכב אל המגרש העורפי.



6.8	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 10 שנים.

