

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1122936

חבצלת 71, יבנה - חלוקת חלקה

מרכז

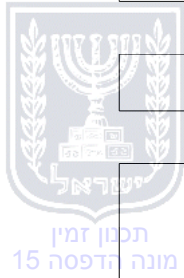
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

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

חלוקת חלקה 13 במתחם 2 ע"פ תכנית המתאר הכוללנית (404-0273557) לשלושה מגרשים ושינוי בקוי בניין, ללא תוספת בשטח בניה.
תיקון קו בניין צפוני, ע"פ הקיים בשטח במגרש 1, חלקה 13.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	404-1122936
-------------	-------------

שטח התכנית	1.670 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (ג)

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

176135

קואורדינאטה Y

642760

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	החבצלת	71	

שכונה נאות אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4943	מוסדר	חלק	13	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 600	החלפה		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
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248		13/12/2017

הערה לטבלה:

תכנית זמ/ 600 עסקה בהוראות כלליות והקצאת שטחים ויעודי קרקע במרחב התכנון המקומי "זמורה"

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
טבלאות הקצאה	מחייב		1	01/05/2023	חגית פורת	10: 18 12/06/2023		כן
ביוב	מנחה	1: 250	1	28/02/2023	יוליה גניס	10: 39 28/02/2023		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	04/05/2023	חגית פורת	10: 05 04/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/04/2023	חגית פורת	14: 53 27/04/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אריה עווד (1)			יבנה	החבצלת	71	050-9555401		
	פרטי	משה מלכה (1)			יבנה	החבצלת	71 א			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב החבצלת פינת היסמין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה עווד			יבנה	החבצלת (1)	71	050-9555401		

(1) כתובת: רחוב החבצלת פינת היסמין.

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	052-3345535	08-9437916	hagit.p62@gmail.com
מהנדס מיפוי	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)		052-8953546		natheer.ab@gmail.com
מהנדס אינסטלציה	יועץ	יוליה גניס	61025		גדרה	ארבע האמהות (2)	44	08-8599335		genis45@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 555.

(2) כתובת: גדרה רחוב ארבע האמהות 44.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 חלקה 13 לשלושה מגרשים/תאי שטח, ללא תוספת שטחים, ושינוי בקוי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול חלקה 13 לשלושה מגרשים/תאי שטח.

קו בניין אחורי 4 מטר (במגרש 2) במקום 6 מטר.

קוי בניין פנימיים במגרש 2 המפוצל- (קידמי ואחורי) יהיו 3 מטר, במקום 5 מטר קידמי, ו-6 מטר אחורי.

במגרש 1, תיקון קו בניין צדדי צפוני מ-3 מטר ל-1.70 ע"פ הקיים בשטח. (ראה תשריט)

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	103 - 101	זיקת הנאה למעבר ברכב
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	102, 101	חניה
מגורים א'	103 - 101	קו בנין עילי
מגורים א'	103 - 101	

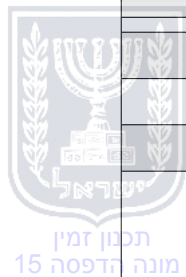
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,670	100
סה"כ	1,670	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,670.25	100
סה"כ	1,670.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בתים פרטיים צמודי קרקע .	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תכנון וחמרי גמר ייקבעו בשלב היתר הבניה בתאום ובאישור מהנדס העיר.	
מרתפים	ב
מרתף בקונטור הבית, ישמש לשרות בלבד, גובה 2.20 מ, וללא כניסה חיצונית נפרדת.	
חניה	ג
לכל יחידה 2 חניות בתחום המגרש. ליחידה הפנימית תינתן גישה בזיקת הנאה. (ראה תשריט)	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
5	3	3	0 (3)	2	10	1	30	143.1 (2)	40 (1)	238.5	477	101	מגורים א'	מגורים א'
3	4	3	0	2	10	1	30	107.4 (2)	40 (4)	179	358	102	מגורים א'	מגורים א'
5	6	0	1.7 (6)	2	10	1	30	250.5 (2)	15 (5)	417.5	835	103	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 17 מ"ר מחסן, ע"פ הקיים בשטח 25 מ"ר 2 חניות מקורות. ממ"ד ע"פ דרישות הג"א..
(2) מרתף שרות בקונטור הבית ע"פ זמ/600א..
(3) 2.6 למחסן, ע"פ הקיים בשטח..
(4) 15 מ"ר מחסן 25 מ"ר 2 חניות מקורות. ממ"ד ע"פ דרישות הג"א..
(5) 15 מ"ר מחסן. ממ"ד ע"פ דרישות הג"א..
(6) ע"פ הקיים בשטח, ראה תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

עיצוב אדריכלי וחומרי גמר על פי תכנית בקשה להיתר, ובאישור מהנדס העיר.

6.2

חניה

2 חניות מקורות בתחום המגרש ובשטח 25 מ"ר באישור מהנדס העיר.

6.3

ביוב

בהתבסס על הקיים בשטח:
א. תכנית פיתוח ושינויי גבהים באזור השוחה הקיימת המאספת את החלקה, יידרשו לקבל אישור וחתימת תאגיד המים.
ב. האחריות על מעבר צנרת ביוב בין המגרשים ותחזוקתם, תחול על בעלי המגרשים בשותפות.

6.4

ניהול מי נגר

הוראות בדבר העשרת מי תהום על פי תמ"א 1/
התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או ע"י התקנת אמצעים לחדירת מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.

6.5

פסולת בניין

פסולת הבניה תפונה לאתר פינוי פסולת מורשה, וההסכם עימו יהווה חלק מתנאי היתר הבניה.

6.6

פיתוח תשתית

תשתיות ופיתוח באישור והנחיית מהנדס העיר.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

א. התחייבות לשמירה על תקינות המדרכה בעת מימוש התכנית.
ב. אישור הג"א.
ג. יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית תוך 8 חודשים מיום אישור התכנית לשינוי תב"ע.
(תכנית זו)

6.8

זכות מעבר לרכב

במגרש הקידמי (101 בתשריט המוצע) תינתן זכות מעבר ברוחב 3 מטרים לרכב, עבור מגרש 102, העורפי.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית

25/04/2023

סבלת הקצאה
רחוב מבצלת 71, יבנה
תכנית מס' 404-1122936

1 722 0910
(5 722 0910)
404-1122936 722 0910

מצב יציא										מצב נגנ										נתוני המקרקעין									
מס' חזקת הבתים	חזקת הבתים	י"ע המגרש המגרש	חלקים במגרש (במסמך)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש		י"ע החלקה המגרש	החלקים בבלוק או בריאות (במסמך)	מס' חזקת או חזקת אחרת	מס' חזקת או חזקת אחרת	שטח החזקת הרשום	שטח הבתים הרשום	שטח החלקה בחלקה (במ"ר)	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה												
					המוקצה	המקורה																							
	עוד אר"ה	מגרשים א'	100	477		101	מגרשים א'	100		83483087	עוד אר"ה	רשות רחוקה	835	835	2/13	4943	1												
	עוד אר"ה	מגרשים א'	100	358		102	מגרשים א'	10		81474532	משת מלכה	רשות רחוקה	835	835	1/13	4943	2												
	משת מלכה	מגרשים א'	10	835		103		10		22789870	מלכה מיכאל	רשות רחוקה	835	835															
	מלכה מיכאל		10				10		81474540	מיכאל מלכה																			
	מיכאל מלכה		10				10		53944985	מלכה מיכאל																			
	מלכה מיכאל		10				10		55074785	מלכה מיכאל																			
	מלכה מיכאל		10				10		56178873	מלכה מיכאל																			
	מלכה מיכאל	10						10		57708339	מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10		58298505	מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10		24650482	מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10		28459899	מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		
	מלכה מיכאל	10						10			מלכה מיכאל																		

תאריך
25/04/2023

חגית פורת עורך התכנית

33820
מספר רשיון

תגית פורת
עורך התכנית