

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1146901

הארכת תוקף לתכנית מתחם האלון

מרכז

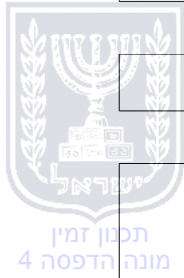
מחוז

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

תכנית להארכת תוקף תכנית מס' 404-0111179 התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי מתחם האלון. תוקף התכנית עומד לפוג בחודש פברואר 2023. מטרת תכנית זו להמשיך להחיל את הוראות התכנית שיאפשרו פינוי בינוי במתחם האלון תוך שינוי סעיף 7.2 להוראות התכנית. בנוסף התכנית מחליפה את תכנית מס' 404-0279570 בעניין הארכת תוקף תכנית פינוי בינוי האלון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הארכת תוקף לתכנית מתחם האלון

מספר התכנית 404-1146901



1.2 שטח התכנית 63.345 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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
קואורדינאטה X	175706
קואורדינאטה Y	642795

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

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמות וייצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4942	לא מוסדר	חלק		92
3506	מוסדר	חלק		78, 117
3512	מוסדר	חלק		133, 142, 199, 201
4941	מוסדר	חלק	100-124, 127-129, 136-139, 141	76, 125-126, 130-132, 134-135, 142
4942	מוסדר	חלק	52-56, 59-66, 74-75, 94-97, 100-101, 113	57-58, 67, 98-99, 112, 131, 140, 151

* גושים וחלקות הוקדשו ידנית
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	פרק	תאריך
404-0111179	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0111179 ממשיכות לחול.	7345	10046		19/09/2016
404-0734517	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0734517. הוראות תכנית 404-0734517 תחולנה על תכנית זו.	8803	5436		07/04/2020
יב/ 164 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 164 / 2 ממשיכות לחול.	5735	462		08/11/2007
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248		13/12/2017
404-0279570	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 404-0279570.	7202	3401		10/02/2016

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				רפי בן דוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רפי בן דוד		תשריט מצב מוצע	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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה יבנה	יבנה		4	08-9433383		veredns@yavne.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב תנאים 4 יבנה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה יבנה	יבנה	התנאים	4	08-9433383		veredns@yavne.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רפי בן דוד			דימונה	(1)		052-6085077		bareng4u@gmail.com

(1) כתובת: שד' ירושלים 14/11.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הארכת תוקף לתכנית פינוי בינוי מתחם האלון- יבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הארכת תוקף לתכנית מספר 404-0111179 פינוי בינוי מתחם האלון- יבנה.

2. שינוי סעיף 7.2 להוראות תכנית 404-0111179.

3. החלפת תכנית 404-0279570 הארכת תוקף מתחם האלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101, 103, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 119, 201, 205, 301, 303, 305, 307, 401, 403, 409

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד לפי תכנית מאושרת	63,345	100
סה"כ	63,345	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	63,345.84	100
סה"כ	63,345.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	סעיף זה בהתאם לסעיף 4 בתכנית 404-0111179
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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת							יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת 118, 116, 101, 119, 104, 103, 108, 106, 112, 110, 117, 114
											יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת 403 - 401

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

הוראות טבלה 5:

כל זכויות הבניה, הגובה, קווי הבניין וההגדרות בטבלה זו יגזרו מתכנית 404-0111179.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	בהתאם לסעיף 6.1 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.2	עתיקות
	בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.3	דרכים וחניות
	בהתאם לסעיף 6.3 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.4	בניה ירוקה
	בהתאם לסעיף 6.10 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.6	חשמל
	בהתאם לסעיף 6.5 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם לסעיף 6.6 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.8	סטיה ניכרת
	בהתאם לסעיף 6.7 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.9	פיתוח סביבתי
	בהתאם לסעיף 6.8 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.10	פיתוח תשתית
	בהתאם לסעיף 6.9 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	בהתאם לסעיף 6.12 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.13	הריסות ופינויים
	בהתאם לסעיף 6.15 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.14	הוראות בזמן בניה
	בהתאם לסעיף 6.16 בהוראות תכנית 404-0111179.
6.15	הנחיות מיוחדות
	הנחיות להיטל השבחה ולהפקעות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לסעיפים 6.13, 6.14 בהוראות תכנית 404-0111179.
	מימוש התכנית :



6.15	הנחיות מיוחדות
	במידה ולא יחל במתחם הדרומי של התכנית בבנייתן של 30% מסך היחידות ולא יוצאו היתרי בניה לכ-50% מסך יחידות הדיור תוך 3 שנים מיום 10.02.2023, לא יהיה תוקף לתכנית 404-011179 ביחס למגרשים בהם לא מומשו הזכויות והזכויות בהם יוחזרו להיות על פי התכניות הקיימות בשטח טרם אישורן של תכניות פינוי בינוי במתחם. לעניין הוצאת היתר בניה יכללו גם תכניות שעברו אישור ועדה כבקשה להיתר.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות תכנית 404-011179. מימוש התכנית : במידה ולא יחל במתחם הדרומי של התכנית בבנייתן של 30% מסך היחידות ולא יוצאו היתרי בניה לכ-50% מסך יחידות הדיור תוך 3 שנים מיום 10.02.2023, לא יהיה תוקף לתכנית 404-011179 ביחס למגרשים בהם לא מומשו הזכויות והזכויות בהם יוחזרו להיות על פי התכניות הקיימות בשטח טרם אישורן של תכניות פינוי בינוי במתחם. לעניין הוצאת היתר בניה יכללו גם תכניות שעברו אישור ועדה כבקשה להיתר.
--	--

