

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0327965

שינוי קוי בנין ואחוזי בניה, רחוב האלון. יב/מק/4/164

מרכז

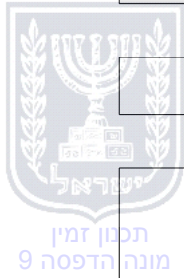
מחוז

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

שינוי קוי בניין על פי הקיים בשטח והגדלת אחוזי בנייה בעקבות חלוקת המגרש שנעשתה ואושרה בעבר. המגרש מיועד ל-2 יח"ד במבנה בן 2 קומות, כאשר כל יח"ד נפרדת בקומתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוי בנין ואחוזי בניה,רחוב האלון. יב/מק/4/164

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

404-0327965

מספר התכנית

0.680 דונם

שטח התכנית	1.2
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יבנה
קואורדינאטה X	175749
קואורדינאטה Y	643098

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	האלון	58	

נאות אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4941	מוסדר	חלק		135, 142

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



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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 600. הוראות תכנית זמ/ 600 תחולנה על תכנית זו.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 133	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 133. הוראות תכנית יב/ 133 תחולנה על תכנית זו.	2840		05/08/1982
יב/ 6 / 62 / 3 / א / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 6 / 62 / 3 / א / 2. הוראות תכנית יב/ 6 / 62 / 3 / א / 2 תחולנה על תכנית זו.	3317		31/03/1986
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

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/62/17 חל גם הוא על שטח התכנית, אך אינו מופיע ברשימת התכניות להוספה במערכת המבא"ת. אין כל שינוי בתכניות החלות על המגרש מלבד המצויין במטרת התכנית

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
בינוי	מחייב	1: 100	1	26/04/2017	חגית פורת	26/04/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/01/2017	חגית פורת	29/01/2017		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	שרה גפני			יבנה	האלון	58	050-2210079	08-9437916	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה גפני			יבנה	האלון	58	050-2210079	08-9437916	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5638383	03-7632010	

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	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	

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 קוי בניין קידמי ואחורי, ואחוזי בניה ברחוב האלון 58.
תוספת הבניה מבוקשת לצורך בניית ממ"ד, ואישור תוספות קיימות בשטח-פרגולה וסגירת מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קידמי מ- 5 מ' ל- 2.80 מ - 5 מ' על פי התשריט.

שינוי קו בניין אחורי מ- 6 מ' ל- 3 מ' ע"פ תשריט.

שינוי תכסית מ- 30% ל- 39.5%.

שנוי אחוזי בניה מ - 50% ל- 65.2%



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.68
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	393.33
		+53.27
		446.6
		446.6
התוספת מבוקשת לצורך בנית ממ"ד ואישור תוספות קיימות בשטח-פרגולה וסגירת מרפסות.		

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
דרך מאושרת	701
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	701
חניה	מגורים א'	101
להריסה	דרך מאושרת	701
להריסה	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101
מבנה מוצע	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

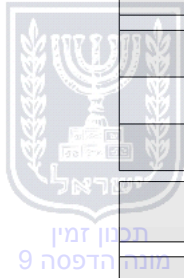
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	126	15.63
מגורים א'	680	84.37
סה"כ	806	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	125.56	15.75
מגורים א'	671.52	84.25
סה"כ	797.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית דו משפחתי צמוד קרקע בן שתי קומות .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	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						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										126	701		דרך מאושרת
2.8 (2)	3 (2)	3	3	2	9.7	2	39.5		60 (1)	446.6	680	101	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:

הדרך המאושרת מופיעה כחלק מהתכנית בשל הצורך בהריסת גדר קיימת בתחומה אל גבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן 15 מ"ר לכל יחידה

חניה מקורה 15 מ"ר לכל יחידה

מקלט+ממ"ד ע"פ דרישות הג"א.

(2) ראה תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

קיים בשטח אך תידרש קבלת היתר בניה ואישור מהנדס העיר.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה ועתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3 ניהול מי נגר

הוראות בדבר העשרת מי תהום - 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 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

הריסה בפועל של כל המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב - להריסה על גבי התשריט.

6.5 היטל השבחה

א. היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים.