

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0734517

איחוד וחלוקה - רחוב האלון יבנה

מרכז

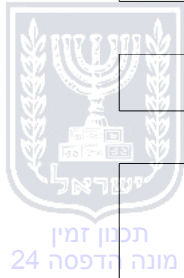
מחוז

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

במתחם מאושרת תכנית לפינוי בינוי ברחוב האלון שמחייבת הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לשם איחוד וחלוקה. תכנית זו מכילה הוראות לאיחוד וחלוקה מבלי לשנות את היקף וזכויות הבניה בתכנית המאושרת. התכנית חלה במתחם 2 לפי תכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה - רחוב האלון יבנה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

404-0734517

מספר התכנית

39.467 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

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 ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

יבנה

175750

קואורדינאטה X

642750

קואורדינאטה Y**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב האלון - יבנה

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	האלון		

שכונה רמות ויצמן**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3512	מוסדר	חלק	338, 370, 379	343, 373, 377, 398
4941	מוסדר	חלק	129	100, 142
4942	מוסדר	חלק	52-67, 74-75, 94-97, 99-101, 113, 140	131, 152, 206-207, 210, 216

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
404-0111179	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0111179 ממשיכות לחול.	7345	10046	19/09/2016
זמ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600. הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 164 / 2	החלפה	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0279570 ממשיכות לחול.	7202	3401	10/02/2016

הערה לטבלה:

התכנית משנה גם את 404-0111179 רק במפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0111179 ממשיכות לחול

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				ג'ראר גל אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	2		ג'ראר גל אור		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 500	1	22/05/2019	דרור בן נתן	12: 34 11/03/2020	איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1000		19/03/2019	רועי בלייר	19: 10 11/03/2020	טבלאת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 500	1	22/05/2019	רועי בלייר	19: 12 11/03/2020	נספח לטבלאות איזון והקצאות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/03/2020	ג'ראר גל אור	15: 12 23/03/2020	תשריט מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה - יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433388		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בהרי - פלוטקין	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	140	03-9044100		

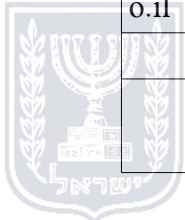
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	073-2021111	073-2021500	
בבעלות רשות מקומית				עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433388		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כמפורט בנסחי הטאבו

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	ג'ראר גל אור	83970		תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-7294900		uri@gf2005.co.il
	שמאי	רועי בלייר	1813		בני ברק	מצדה	7	03-5458080		
	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34			



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקה של המגרשים המאושרים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז', לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101, 103, 104, 106, 108, 110, 117
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403
שטח ציבורי פתוח	301, 303 - 305
דרך מאושרת	201
חניון	202, 203

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,922.82	17.54
חניון	1,677.59	4.25
מבנים ומוסדות ציבור	3,533.51	8.95
מגורים ד'	19,009.94	48.17
שטח ציבורי פתוח	8,323.17	21.09
סה"כ	39,467.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,922.82	17.54
חניון	1,677.59	4.25
מבנים ומוסדות ציבור	3,533.51	8.95
מגורים ד'	19,009.94	48.17
שטח ציבורי פתוח	8,323.17	21.09
סה"כ	39,467.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	שימושים המותרים לפי תכנית 404-01111
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית 404-0111179
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית 404-111179
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית 404-0111179
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית 404-111179
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר הקמת מעלית או מדרגות בשצ"פ 2. יתר הוראות הבינוי עפ"י תכנית 404-0111179
ב	מרתפים מרתפים 1. יובטח מילוי גנני בגובה 80 ס"מ מעל תקרת המרתף בשצ"פ לצורך שתילה ומעבר תשתיות. באיזורים בהם ישתלו עצים המילוי הגנני יהיה בעומק 1.20 מ' רציף באישור אדריכל הנוף של עיריית יבנה. 2. יתר הוראות הבינוי עפ"י תכנית 404-0111179
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכנית 404-111179
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית 404-0111179

4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	עפ"י תכנית 404-111179
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית 404-0111179



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזרח	צפון	מערב	דרום
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401 - 403			(1)								ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים ד'	101	האלון - יבנה	2462.2	8800 (3)	2742 (4)		4925 (5)	668.79	80	40 (6)	11	3	5	2	3
מגורים ד'	מגורים ד'	103	האלון - יבנה	3111.96	13200 (3)	4091.5 (4)		8402.3 (5)	825.64	120	56 (6)	16	5	8	5	5
מגורים ד'	מגורים ד'	104	האלון - יבנה	2486.38	13200 (3)	4060 (4)		6713.2 (5)	964.18	120	56 (6)	16	5	0	5	5
מגורים ד'	מגורים ד'	106	האלון - יבנה	2481.77	13200 (3)	4060 (4)		6700.7 (5)	965.49	120	56 (6)	16	5	0	5	5
מגורים ד'	מגורים ד'	108	האלון - יבנה	2469.47	13200 (3)	4059 (4)		6667.5 (5)	968.89	120	56 (6)	16	5	0	5	5
מגורים ד'	מגורים ד'	110	האלון - יבנה	2772.62	13200 (3)	4074.6 (4)		7486 (5)	893.03	120	56 (6)	16	5	5	5	5
מגורים ד'	מגורים ד'	117	האלון - יבנה	3068.49	13200 (3)	4089.4 (4)		8285 (5)	833.45	120	56 (6)	16	5	3	5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר חריגה בקו בנין קדמי ואחורי - 40% לטובת מרפסות זיזיות בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

א. זכויות בניה על פי תכנית זמ/600 : 35% לקומה 3X קומות ולפי יב/600/א לענין חניה תת קרקעית.

ב. תוספת קומות לחניית המרתף לא תהווה סטיה ניכרת ולא תחשב כקומה נוספת.

(2) בהתאם לקיים.

(3) במסגרת השטחים המוזכרים לעיל תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח מקסימלי לבניה של 40 מ"ר לדירה, על חשבון סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה. תותר בניית חדרים על הגג

בהמשך למישור החזית עד 50% מאורך החזית. ביתרת 50% תהיה נסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית. החדרים

על הגג שיבנו ע"פ תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיהם ולא יהוו יחידת מגורים נפרדת. הכניסה לשטח הבנוי על הגג רק דרך הדירה מתחתיו...

(4) סכום שטחי שירות על קרקעיים : א. סך שטח השירות בתכנית המאושרת. ב. הגדלת שטחי שירות לטובת עמידה בתקנים עכשוויים : 1. 5 מ"ר נוספים ליחיד לטובת עמידה בתקני הג"א. 2. 5% משטח

המגרש תוספת על פי סטייה ניכרת בחוק התכנון והבניה, לטובת עמידה בתקני בטיחות, נגישות ואיכות הסביבה. השטחים הנ"ל יחולקו מחדש בין המגרשים בהתאמה למס' היחידות המוצע.

(5) שטחי שירות תת קרקעיים לחניות, שטחים טכניים, מחסנים דירתיים וכיו"ב. 200% משטח שירות תת קרקעי על פי תכנית מאושרת. כולל ניווד בין המגרשים על פי מס' יחיד מוצע, לטובת עמידה בתקן החניה הנדרש...

(6) אופן מדידת הגובה : מה 0.00 +/- : עד קצה עליון של מעקה הדירה העליונה. חדרים על הגג, מתקנים טכניים, קולטי שמש וחדרי מעליות יכולים לחרוג מגובה זה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

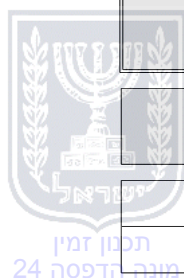
6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	לפי תכנית 404-0111179
6.2	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 ולחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	דרכים וחניות
	לפי תכנית 404-0111179
6.4	בניה ירוקה
	לפי תכנית 404-0111179
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	לפי תכנית 404-0111179
6.6	חשמל
	לפי תכנית 404-0111179
6.7	איחוד וחלוקה
	1. מגרשי התכנית הוקצו ע"פ יעודי הקרקע מתכנית 404-0111179. 2. הקצאת מגרשי התמורה לבעלים השונים תהיה ע"פ טבלאות איזון והקצאה של תכנית זו.
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	לפי תכנית 404-0111179
6.9	סטיה ניכרת
	לפי תכנית 404-0111179
6.10	פיתוח סביבתי
	לפי תכנית 404-0111179
6.11	פיתוח תשתית
	לפי תכנית 404-0111179



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	לפי תכנית 404-0111179
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	1. לפי תכנית 404-0111179 2. אישור תצ"ר תוך 8 חודשים מאישור תכנית זו.
6.14	היטל השבחה
	1. היטל השבחה יגבה כדין.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	1. שטחי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.
6.16	הריסות ופינויים
	לפי תכנית 404-0111179
6.17	הוראות בזמן בניה
	לפי תכנית 404-0111179



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי תכנית 404-0111179	
7.2 מימוש התכנית		
ע"פ המפורט בהוראות תכנית 404-0111179 - מתחם האלון		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24