

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1107408

רחוב ערבה- שינויים ע"פ הקיים בשטח

מרכז

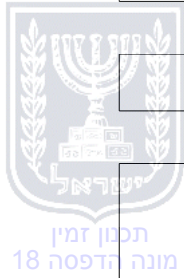
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005236336/310>

דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות בניה מ-165 מ"ר מותרים ל-328 מ"ר.
שינוי קו בניין אחורי מ-18.5 מטרים ל-11.50 מטרים, ע"פ הקיים בשטח, ולצורך תוספת מצללה בעתיד.
שינוי קו בניין קדמי מערבי מ-5 מטרים ל-4.10 מטרים, ע"פ הקיים בשטח.
הגדלת התכסית מ-110 מ"ר מותרים, ל-208 מ"ר (40%).
תוספת 2 חניות מקורות.
התכנית חלה במתחם 2 ע"פ תכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	רחוב ערבה-שינויים ע"פ הקיים בשטח
ומספר התכנית		

מספר התכנית	404-1107408
-------------	-------------

שטח התכנית	0.521 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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	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

175600

קואורדינאטה Y

643225

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	הערבה	1	

שכונה רמות וייצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4941	מוסדר	חלק		14, 142, 185, 307

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
<u>יב/ 600 / א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 א.הוראות תכנית יב/ 600 א תחולנה על תכנית זו.	4447	128		10/10/1996
<u>404-0273557</u>	כפיפות	תכנית המתאר הכוללת ליבנה	7640	2248		13/12/2017
<u>יב/ 162 / 1</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 162/ 1 ממשיכות לחול.	3758	2447		15/04/1990



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	רקע	1: 100	1	01/04/2024	חגית פורת	12: 34 01/04/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/04/2024	חגית פורת	07: 29 02/04/2024		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	ניסו סיטון (1)			יבנה	הערבה	1			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הערבה פינת האלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסו סיטון			יבנה	הערבה (1)	1			

(1) כתובת: רחוב הערבה פינת האלון.

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		hagit.p62@gmail.com
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	03-9044507		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 זכויות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה .

שינוי קו בניין אחורי ע"פ הקיים בשטח, ולצורך תוספת מצללה בעתיד.

שינוי קו בניין קדמי ע"פ הקיים בשטח.

הגדלת תכסית.

תוספת 2 חניות מקורות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

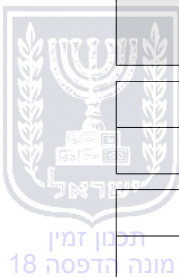
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט		יעוד
חניה		תאי שטח כפופים
		1
מבנה להריסה 2		1
מבנה מוצע		1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	521	100
סה"כ	521	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	518.2	100
סה"כ	518.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים חד משפחתי, חלק מטור של 3 יחידות .
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המבנה כולו קיים בשטח ושינוי התב"ע מיועד לאישרורו. ולכן : עיצוב אדריכלי וחומרי גמר ע"פ הקיים בשטח, ובאישור אדריכל העיר .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	מגורים א'	1	521	328	30 (1)		104.5 (2)	40	1	7.6	2	1	(3)	(4)

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) 2 חניות מקורות.

(2) כולל ממ"ד.

(3) קדמי מערבי 4.1 מטרים. קידמי צפוני 2 מטרים. ראה תשריט.

(4) צידי מזרחי 11.5 מטרים. צידי דרומי 0 מטרים. ראה תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

קיים בשטח אך תידרש קבלת היתר בנייה 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 חניה

בתחום התכנית יתוכננו 2 חניות מקורות.
תקן החניה יחושב לפי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.4 ניהול מי נגר

הוראות בדבר העשרת מי תהום - על פי תמ"א 1.
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 תנאים בהליך הרישוי

הריסה בפועל של כל המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב על גבי התשריט, כתנאי למתן היתר בניה.

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

תוך 5 שנים