

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0363101

שינוי קווי בנין באלומה ירוקה ושינוי הוראת בינוי.

מחוז

דרום

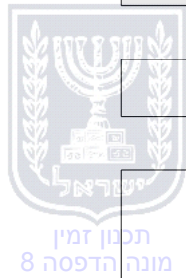
מרחב תכנון מקומי

שפיר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

האתר ממקומם ביישוב אלומה.

התכנית מתייחסת לשני מגרשים שמספרם 153-154.

שני המגרשים לאחר תהליך איחוד מול רשות מקרקעי ישראל.

לאחר האיחוד מספר המגרש הינו 1000.

בתכנית המאושרת קו הבנין הדרום מזרחי ממוקם במרחק של 27 מטר מגבול המגרש הקיים עבור אזור שהוגדר

לעתיקות (כמופיע בתשריט מצב קיים).

לאחר בדיקה של רשות העתיקות נמצא כי אין כל חשש להמצאות עתיקות במגרש ולכן התכנית מציעה למקם

את קו הבניין במרחק של 5 מטר מגבול מגרש, (כפי שהתכנית הקיימת מציעה בשאר גבולות המגרש).

התב"ע הקיימת היא 3/168/03/6.

התוכנית הוגשה ע"י עו"ד דורון לנגה נאמנות אלומה ירוקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין באלומה ירוקה ושינוי הוראת בינוי.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

631-0363101

מספר התכנית

17.903 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	שפיר
קואורדינאטה X	175550
קואורדינאטה Y	617900

1.5.2 תיאור מקום

גוש 3207
חלקות 58-59
מגרשים 153-154

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב אלומה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3207	מוסדר	חלק	58-59	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/168/03/6	59 - 58

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
3 / 168 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 168 / 3 ממשיכות לחול.	6061	1875	08/02/2010

הערה לטבלה:

קיים תשריט איחוד אשר אושר בועדת משנה מס' 2015006 בתאריך 17/06/2015 ומספרו תח/3207/59/153 המאחד את המגרשים 153 ו-154 כשמספרו החדש הינו 1000.



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				שחר בן חמו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שחר בן חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	21/07/2016	שחר בן חמו	21/07/2016		לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	17/02/2016	ישראל סובול	17/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	21/07/2016	שחר בן חמו	21/07/2016		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
עורך דין	פרטי	דורון לנגה			ירושלים	בנימין מטודלה		02-5619746		Rachel@lange.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורון לנגה			ירושלים	בנימין מטודלה		02-5619746		Rachel@lange.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	- -	-	מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5318706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחר בן חמו		לינקס שחר אדריכלים	בית שמש	נחל יעלה		077-2285466		ilan@linksha.com
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198		



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 קו בנין דרום מזרחי.
שינוי הוראות בינוי.

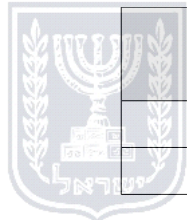
2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בנין 5 מטר בכל הצדדים - סעיף - 62א (א) סעיף קטן 4.
שינוי הוראות בינוי - סעיף - 62א (א) סעיף קטן 5
שינוי הוראות עיצוב אדריכלי והוראות למתן היתר בניה.
שינוי בגובה ומס' קומות - סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	17.903
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	100		100		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	14,700		14,700		

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
מגורים ב'	1000



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	17,869.92	100
סה"כ	17,869.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	17,869.92	100
סה"כ	17,869.92	100

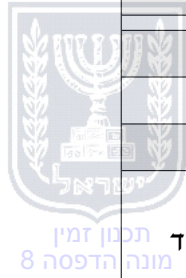
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- יותר ניצול שיפוע בקרקע לבניית קומת מגורים נוספת בנוסף למניין שטחי הבניה ומס' יח"ד המפורטים בטבלת השטחים, בתיאום עם מהנדס</p> <p>2- תותר הצמדת חלק משטח החצר לדירות קומת הקרקע.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1- באזור זה יבנו בניינים משותפים, צמודי קרקע, מדורגים ובעלי מרפסות פתוחות, באופי כפרי, תוך שמירה על בניה בצביון כפרי.</p> <p>2- מפלס הכניסה הקובעת לבניינים לא יעלה על +1.20 מ' ממפלס המדרכה הגובהה הגובלת בחזית המגרש.</p> <p>3- תותר הקמת גדרות להפרדה בין החצרות הפרטיות והחצרות המשותפות.</p> <p>בחזית הרחוב תבנה גדר שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' ממפלס המדרכה הגובלת ו/או ממפלס הקרקע הגובלת בחזית המבנה, לפי הגבוה מבין שניהם, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>4- תותר בנית חדרי יציאה לגג במקומות בהם הגג שטוח, כחלק מהדירות בקומה שמתחתם, בתנאי שקיימת הבטחת פתרונות להצבת דודי שמש, קולטים ואנטנות על הגג לכלל הדיירים ותוגדר גישה נוחה אליהם.</p> <p>5- החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י עקרונות נספח התנועה. בשטח זה יותרו גינות וחניה ללא חפירה מתחת למפלס הקרקע הקיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	1000	17869.92	(1)	(2)	(3)	(2)		(2)	(2)	(4)	(2)	5	5	5	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בניה יהיו עפ"י הוראות תכנית מס' 3/168/03/6..

(2) זכויות בניה יהיו עפ"י הוראות תכנית מס' 3/168/03/6..

(3) זכויות בניה יהיו עפ"י הוראות תכנית מס' 3/168/03/6..

שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת יוצמדו לדירות קומת קרקע בלבד..

(4) זכויות בניה יהיו עפ"י הוראות תכנית מס' 3/168/03/6..

תותר תוספת קומת פנטהאוס בנוסף ל 3 הקומות המותרות.

בנוסף תותר תוספת קומה לניצול הפרשי מפלסים בשיפוע הקרקע..

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- 1- היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר שאושרה תכנית בינוי ופיתוח לביצוע דרכים, ניקוז, ביוב, חשמל, מים, ופתרונות לסילוק אשפה.
- 2- כל בקשה להיתר תכלול התייחסות ליחידה תכנונית שלמה כמפורט בסעי' 4. לא תותר הוצאת היתר למבנה בודד ללא התייחסות והצגת פתרונות ליחידה איליה הוא שייך.
- 3- יוזמי התכנית או מי שימונה על ידם יתחייבו לבצע את כל עבודות התשתית לכל שלב פיתוח, תכנון זמין מונה הדפסה 8 בהתאם לתכנית הבינוי לביצוע.
- 4- היתרי בניה לשכונת המגורים החדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 5- טרם הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
- 6- מתן היתרי בניה יותנה באישור רשות העתיקות לאזורים א' ו-ב' המסומנים בתשריט.
- 7- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/168/03/6 ממשיכות לחול.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דורון לנגה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	דורון לנגה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	-- שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 0	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שחר בן חמו שם ומספר תאגיד: לינקס שחר אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:

