

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0523787

אור נכסים יבנה בע"מ

מרכז

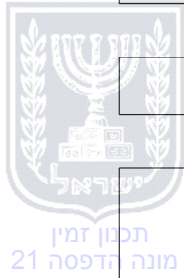
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מפורטת

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 יעוד קרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה ללא תוספת זכויות.
ובהתאם לתכנית מתאר כוללנית מס' 404-0273557.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אור נכסים יבנה בע"מ
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	404-0523787
-------------	-------------

שטח התכנית	5.021 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (1) (9)

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

174881

קואורדינאטה Y

643877

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	הקישון	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5739	מוסדר	חלק	19	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר / 95 / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר / 95 / 1. הוראות תכנית בר / 95 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1430	799	01/02/1968
זמ / 600	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ / 600. הוראות תכנית זמ / 600 תחולנה על תכנית זו.	2559	2029	16/08/1979
יב / 237	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב / 237. הוראות תכנית יב / 237 תחולנה על תכנית זו.	4342	264	26/10/1995
יב / 600 / א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב / 600 / א. הוראות תכנית יב / 600 / א תחולנה על תכנית זו.	4447	128	10/10/1996
יב / 600 / ב	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב / 600 / ב. הוראות תכנית יב / 600 / ב תחולנה על תכנית זו.	5177	2185	05/05/2003
יב / 171	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב / 171. הוראות תכנית יב / 171 תחולנה על תכנית זו.	2946		21/07/1983



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				דב חפץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			04/04/2017	דב חפץ	22/05/2017		כן
חניה	מנחה	1: 250		30/04/2018	וקנין רונן	06/09/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		16/07/2017	דב חפץ	06/09/2018	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אור נכסים		אור נכסים יבנה בע"מ	ראשון לציון	לוריא סלבדור	32	052-6852941		

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור נכסים		אור נכסים יבנה בע"מ	ראשון לציון	לוריא סלבדור	32	052-6852941		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אור נכסים		אור נכסים יבנה בע"מ	ראשון לציון	לוריא סלבדור	32	052-6852941		
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
אחר				עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433388	08-9433389	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ		דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	וקנין רונן		פנתר פתרונות תחבורתיים	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	ronen@pante-r-eng.co.il



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 יעוד מאזור תעשייה לאזור מסחר ותעסוקה ללא תוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת שימושי קרקע.

2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

3. מתן הוראות תנועה וחניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	300
מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,859	37.02
מבנים ומוסדות ציבור	409	8.15
תעשייה	2,753	54.83
סה"כ	5,021	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,850.05	36.95
מבנים ומוסדות ציבור	411.02	8.21
מסחר ותעסוקה	2,745.43	54.84

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,006.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בנייני חינוך, תרבות, חברה, בידור, בריאות, דת, גנים, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ומקלטים ציבוריים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	זכות מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	א. חנויות, מזנון, בנק, דואר וכד' עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. ב. בתי קפה, מסעדות, אולם ארועים. ג. מספרות. ד. משרדים. ה. מבני עזר וכל פעילות אחרת הדרושה למסחר ותעסוקה.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5	5	4	4	3	12	40	100 (3)	34 (2)	120 (1)	2753	100	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	3					105	409	300	מבנים ומוסדות ציבור

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) 1101 מ"ר מסחר

2202 מ"ר תעסוקה.

(2) 28% מהשטח המותר לבניה ע"פ יב/237.

(3) בשתי קומות ע"פ יב/237.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

1. חיפוי החזיתות יעשה בחיפוי אבן \ חיפוי קשיח אחר בגוונים וחומרים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
2. לא יותקן או יצויר כל שלט, כתובת או ציור על בנין או על מתקן, על או בקרבת בנין בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלים לעצב את חזית המגרש או חזית הבית, לרבות חומרי גמר, הצבת שילוט, תאורה, גינון, גדרות וכ"ו, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י המהנדס, בכל מקרה חייבים הבעלים להגיש תכניות צמודות לבקשת ההיתר בהתאם לכך.

6.2 חניה

- א. תקן החניה הינו בהתאם לתקן החדש 2016.
- ב. במסגרת היתר הבניה שולם כופר של 33 מקומות חניה.
- ג. נספח התנועה לתכנית הינו נספח מנחה.

6.3 איכות הסביבה

פינוי אשפה- בתיאום מול אגף שפע.

6.4 ניהול מי נגר

ניהול מי נגר לפי תמא 34ב

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

ביצוע מעקה הגנה בקומת קרקע המסחרית.

6.6 דרכים

דרך מאושרת : זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התב"ע	אין התנייה המבנה בנוי בהיתר

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0523787 שם התוכנית: זמ/600

עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 04.04.2017 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	19-1	1000	(1)	(1)	-	-	(1)	-	-	-	12	3	-	5	4	4	5
מבנים ומוסדות ציבור	19-2	500	(1)	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	3	-	5	4	4	5

(1) על פי תכנית זמ/600 ו-יב/171.

