

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0146381

יב/31/95 - מרכז כנסים - יבנה

מרכז

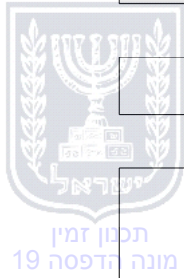
מחוז

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

תכנית זו באה לשנות את היעוד של תחום התכנית מתעשייה לאזור מסחר ותעסוקה, בהתאם לתכנית המתאר הכללית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

יב/95/31 - מרכז כנסים - יבנה

מספר התכנית 404-0146381

שטח התכנית 6.841 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

174822

קואורדינאטה Y

644357

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	שידלובסקי	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5738	מוסדר	חלק		4-5, 10-11

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 95 / 1 ממשיכות לחול.	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/ 201	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 201. הוראות תכנית יב/ 201 תחולנה על תכנית זו.	3347		17/06/1986
יב/ 237	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 237 ממשיכות לחול.	4342	264	26/10/1995
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



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	רקע		1	16/05/2017	דב חפץ	16/05/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	16/05/2017	דב חפץ	16/05/2017		לא
חניה	מנחה	1: 200		20/11/2018	עומרי טארק	21/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/11/2018	דב חפץ	22/11/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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			י.עקליאן השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	רענן	2	03-6422465	03-6422472	
	פרטי			נבו ניסן השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	רענן	2	03-6422465	03-6422472	
	פרטי			נגרי את נגרי בע"מ	תל אביב-יפו	רענן	2	03-6422465	03-6422472	

1.8.2 יזם

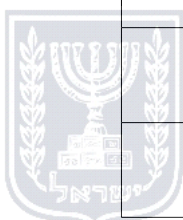
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.עקליאן השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	רענן	2	03-6422465	03-6422472	
פרטי			נבו ניסן השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	רענן	2	03-6422465	03-6422472	
פרטי			נגרי את נגרי בע"מ	תל אביב-יפו	רענן	2	03-6422465	03-6422472	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i l
מודד מוסמך	מודד	שאול ברטיש	595		כפר שמואל	(1)		08-9220077		bartish@017. net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עומרי טארק	121246	י.ט. הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	office.yteng @gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נוף	ליאת טבשי			בני ברק	ירושלים	66	03-5788150		tavashi.arc@ gmail.com

(1) כתובת: כפר שמואל 8.

(2) כתובת: ת.ד 8810.

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**

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה למסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שימוש מאזור תעשייה למסחר ותעסוקה לשימוש כמרכז כנסים ומסחר.

2. קביעת הוראות עיצוב ובינוי.

3. קביעת הוראות לשימושים המותרים.

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

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

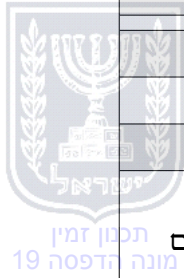
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	6,841	100
סה"כ	6,841	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	6,846.25	100
סה"כ	6,846.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
מרכז כנסים ומסחר	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. גלריה - תותר הקמת גלריות בהתאם לתקנון התכנון והבניה אשר יכללו בשטחים העיקריים ומניין הקומות. 2. לא תותר פתיחת עסקים ללא אישור אגף שפ"ע של עיריית יבנה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	253.6	100 (1)		33.6	120	6841	100	מסחר תעסוקה
5 (3)	5	4 (2)	4	2	3									

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) לחניה ואחסנה.

(2) קו בנין 1.5 מ' עם סגירת חורף..

(3) קו בנין 2 מ' עם סגירת חורף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

1. תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד, בסמכות ועדה מקומית לאשר שינוי בבינוי ובלבד שלא ישתנו זכויות הבנייה, קווי בניין וגובה המבנה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בחומרים קשיחים באישור מהנדס הועדה.
2. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך שימוש בחומרים קשיחים או אבן.
3. הגדרות המפרידות בין מגרשים תיבנה עד גובה של 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים במגרש.

6.3**עיצוב פיתוח ובינוי**

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח, על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, לכל שטח התכנית.
תכנית הגימור והפיתוח תכלול:
1. פרוט מלא של חומרי הגימור המבניים, לרבות הגגות. חומר הגימור על פי שיקולי דעת מהנדס העיר.
2. פיתוח מדרכה, שצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הם בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.
3. פיתוח גנני, לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות בשטח הפרטי והציבורי.
4. פתרונות לחניה, לרבות, פרטי תאורה ושילוט.
5. פרטי גדרות וקירות תומכים.
6. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
7. תכנית מערכות מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכד'.
8. פתרונות כיבוי אש.

6.4**חניה**

1. החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
2. מיקום החניות בהתאם לנספח הבינוי ולנספח התנועה.

6.5**בניה ירוקה**

1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.6**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. מים - אספקת מי השתייה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית יבנה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים). יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.
2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של יבנה. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות לתקנים. יותר מעבר קויים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

6.7

ניהול מי נגר

1. התכנית כפופה להוראות סעיפים 23.1-23.2 לתמ"א 4/ב/34 וקובעת להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים (אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד') מתוך שטח המגרש הכולל, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחום המגרש כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34, מתוך שטח המגרש הכולל מתוך מטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד הבריאות ונגישות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית יבנה בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר בניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
4. תנאי למתן היתר בניה לגן ארועים יהיה עמידה בהנחיות סביבתיות ובאישור היועץ הסביבתי לועדת התכנון והבניה.

6.9

תשתיות

1. כל תשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.

6.10

הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.11

גגות

1. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבניין פרט למתקנים טכניים ולמבנה שיסווה את קולטי השמש באופן ארכיטקטוני.
2. אין להקים פרגולה על הגג. גובה מקסימלי של המבנה 15 מ'.

6.12

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

6.13

הריסות ופינויים

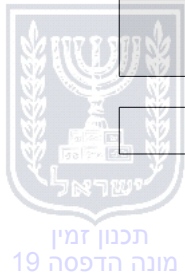
1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970.
2. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.
3. תנאי למתן היתר איכלוס והגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגני"ס או ליחידה הסביבתית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0146381 שם התוכנית: מרכז כנסים - יבנה

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 16.5.2017 חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה		6841 מ"ר	120%	33.6% (1)*	-	100%	253.6%	-	-	15 (2)*	3	2	5	4	4	5

(1)* שטח שרות 28% מחושב מסך כל השטח הבנוי המותר בתכנית שהוא 120%.

(2)* שינוי עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית.

