

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1151141

אחוד וחלוקה אזור תעשייה

מרכז

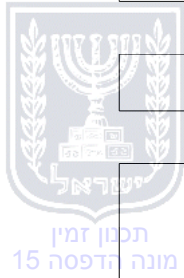
מחוז

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

התכנית חלה במתחם מס' 9 לפי תכנית המתאר הכוללת של יבנה במגרש מס' 132 במגרש קיימים 2 מבנים לא זהים בחלקה אחת.
מטרת התכנית : איחוד וחלוקה וקביעת קו בניין .

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע ל-2 מגרשים וקביעת קו בניין בין מגרשים 200 ו 201 ראה תשריט.

התכנית מבקשת חלוקה לשני מגרשים מבלי לשנות גודל מגרש מינימלי הקובע בתכניות בתוקף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אחוד וחלוקה אזור תעשייה
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	404-1151141
-------------	-------------

שטח התכנית	19.681 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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יבנה

קואורדינאטה X 175351

קואורדינאטה Y 643914

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יבנה - חלק מתחום הרשות:

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	הסנהדרין	11	
יבנה	הפרת	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5741	מוסדר	חלק	3	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
בר/ 95 / 1	כפיפות	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 600. הוראות תכנית זמ/ 600 תחולנה על תכנית זו.	2559	2029		16/08/1979
יב/ 237	כפיפות	התכנית זו כפופה להוראות תכנית יב/ 237, הוראות תכנית יב/ 237 תחולנה על תכנית זו.	4342	264		26/10/1995
יב/ 600 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/ 600 / ב. הוראות תכנית יב/ 600 / ב תחולנה על תכנית זו.	5177	2185		05/05/2003
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248		13/12/2017

הערה לטבלה:

קיימות תב"ע יב/600/א סוג יחס - בכפיפות



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				יפית בנימיני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יפית בנימיני		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			19/04/2023	יפית בנימיני	15: 45 19/04/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/02/2023	יפית בנימיני	17: 00 20/03/2023		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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	(1)		אושן סטאר שיפינג בע"מ	תל אביב-יפו		65	03-5445855		
	פרטי	(2)		ג.ג נכסים(אלד) בע"מ	תל אביב-יפו		190	03-5445855		
	פרטי	(3)		פאנסי תעשייה בגדים בע"מ	תל אביב-יפו		17	054-4333385		
	פרטי			צח יבואו ושיווק חומרי ניקוי וכלים חד פעמים בע"מ	יבנה	הפרת		054-4333385		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יגאל אלון 65 תל אביב.

(2) כתובת: דיזנגוף 190 ת"א.

(3) כתובת: ניסזים אלוני 17 ת"א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צח יבואו ושיווק חומרי ניקוי וכלים חד פעמים בע"מ	יבנה	הפרת		054-4333385		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפית בנימיני		שש	יבנה	פעמונית	13	089428116		yafit.binyami ni@gmail.co m
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך		03-9615292		
	אדריכל	רמי ערמון	16611		רחובות	רחובות		08-9366602		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

אחוד וחלוקה, קביעת קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 אחוד וחלוקה.

2 קביעת קו בניין.



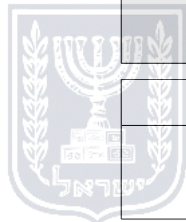
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201,200

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	19,723	100
סה"כ	19,723	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,723.03	100
סה"כ	19,723.03	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	תעשייה- לפי התוכניות המאושרות החלות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עיצוב החזית המבוקשת ובחירת חומרי הגמר תיהיה בהתאם לחזיתות הקיימות ובתאום עם אדריכל העיר. תוך שמירת אחדות עיצובית לאורך כל חזית. וכל בקשה להיתר תכלול את חידוש החזית כולה.
ב	מרתפים א.תותר הקמת שתי קומות חניה תת קרקעית. ב.גובה קומות החניה התת קרקעית לא יעלה על 2.70 מ'. ג.שטחי הקומות התת קרקעיות יחושבו כשטחי שירות. ד.שטחי הקומות התת קרקעיות לא יחרגו מקווי הבניין המותרים למעט גשרים ורמפות לצרכי גישה לחניונים וכן למעט קו בניין צדדי אחד באחד מצידו המגרש בו יותר קו "0" ובלבד שתקרת הקומה לא תבלוט מפני הקרקע הסופיים. סה"כ שטח קומות החניה לא יעלה על 100% בשתי קומות. ה.הקומות התת קרקעיות ישמשו לצרכי חניה בלבד. ו.קומות החניה התת קרקעיות לא יחושבו במנין הקומות הכללי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	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							
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200	9861.5	11833.8 (1)	3313.46 (2)		(3)	40 (4)	15		4	4 (5)	3 (6)	3 קדמי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201	9861.5	11833.8 (1)	3313.46 (2)		(7)	40 (8)	15		4	4	3	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערות לקו בנין: באם תהיה סתירה בין טבלה לתשריט, יגבר התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120% משטח המגרש.

(2) 28% משטח עיקרי.

(3) לפי יב/600 א.

(4) השטח העיקרי בקומה מהווה - 3944.6 מ"ר.

(5) נקודתי 0 למתקנים טכניים ראה תשריט.

(6) נקודתי 0 למתקנים טכניים ראה תשריט.

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 2 קומות לפי יב/600 א.

(8) מהווה 3944.6 מ"ר משטח מגרש שטח עיקרי.

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

עיצוב החזית המבוקשת ובחירת חומרי הגמר תהיה בהתאם לחזיתות הקיימות ובתאום עם אדריכל העיר. תוך שמירת אחדות עיצובית לאורך כל חזית. וכל בקשה להיתר תכלול את חידוש החזית כולה.

6.2 איחוד וחלוקה

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.

6.3 ניהול מי נגר

ניהול מי נגר לפי תמ"א/1 פרק מים: התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים.

6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות. ולפי אישור יועץ נגישות.

6.5 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.6 הנחיות מיוחדות

הוראות מעבר:
ב-5 השנים מאישור תכנית זו, תנתן אפשרות למתן היתר לפי השימושים שנקבעו בתכנית המקורית (יעוד תעשייה).

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

10 שנים

5.2.23

טבלה הקצאה לתכנית- אחוד וחלוקה אזור תעשייה מס' תכנית 404-1151141

טבלה נעשתה ע"י עורך הבקשה יפית בנימיני

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידור	גוש	חלקה	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה במ"ר	שטח החלקה ב"מ"ר	החלקים	בבעלות
1	5741	3	צח- ייבוא ושיווק חומרי ניקוי וכלים חד פעמיים בע"מ		511884066	19681	19681	50%	
			פאנסי תעשית בגדים בע"מ		510389083			50%	
			אושן סטאר שיפינג בע"מ		513395079				
			ג.ג.נכסים (אלד) בע"מ		513395079				
								19681	סה"כ

פרטי חלקות חדשות									
מס' סידור	מס' גוש	מס' תא שטח	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח מגרשים במ"ר	יעודי המגרש המוקצה	חתימה בעלים בתאריך
	5741	201	צח- ייבוא ושיווק חומרי ניקוי וכלים חד פעמיים בע"מ	צח- ייבוא ושיווק חומרי ניקוי וכלים חד פעמיים בע"מ		511884066	9861.50	תעשייה	
	5741	200	פאנסי תעשית בגדים בע"מ	פאנסי תעשית בגדים בע"מ		510389083	9861.50	תעשייה	
			אושן סטאר שיפינג בע"מ	אושן סטאר שיפינג בע"מ		513395079			
			ג.ג.נכסים (אלד) בע"מ	ג.ג.נכסים (אלד) בע"מ		513395079			
							19681		סה"כ