

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-1034289

איחוד וחלוקה בחלקה 14 א.ת.צפוני

מרכז

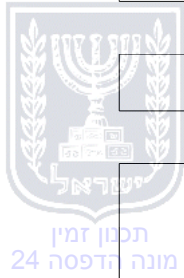
מחוז

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 404-0273557 של יבנה.
התכנית מציעה חלוקת מגרש 156 א ל-2 מגרשים ראה תשריט וקביעת קו בניין בין מגרשים 2300 , 2301.

בנוסף, במגרש 2301 :

- א. הגדלת תכסית ל- 65% מתוכם כ- 62% עיקרי והיתר 28% שטחי שרות .
- ב. ניווד שטח מקומה א לקומת קרקע בסה"כ 3590.6 מ"ר כ-22% משטח קומה.
- ג. שינוי קו מזרחי ל-0.
- ד. שינוי נקודתי לקו בנין קידמי דרומי למתקנים טכניים לפי דרישות איכות הסביבה (ראה תשריט).
- ה. שינוי קו צפוני 0.3 מ'.

מגרש 2300 ללא שינוי כלל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	404-1034289
-------------	-------------

שטח התכנית	22,966 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

175441

קואורדינאטה Y

644931

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	הירקון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5403	מוסדר	חלק	14	

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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/ 1/95	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/1/95 ממשיכות לחול	1430	799		01/02/1968
זמ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/600 ממשיכות לחול	2559	2029		16/08/1979
יב/ 237	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/237 ממשיכות לחול	4342	264		26/10/1995
יב/ 600 / א	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/600/א ממשיכות לחול	4447	128		10/10/1996
יב/ 600 / ב	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/600/ב ממשיכות לחול	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:

*מגרש 2301 - על אף האמור בטבלה ימשיכו לחול תוכניות ימשכו לחול תכניות בר 1/95 זמ/ 600, יב/237, יב/ 600 / א'.
במגרש 2300-על אף האמור בטבלה ימשיכו לחול תוכניות בר 1/95, זמ/600, יב/237, יב/600

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
ביוב	רקע	1: 100		21/06/2023	יפית בנימיני	16: 28 21/06/2023		לא
בינוי	רקע	1: 100		21/06/2023	יפית בנימיני	16: 26 21/06/2023		לא
תנועה	רקע	1: 100		21/06/2023	יפית בנימיני	16: 27 21/06/2023		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		06/06/2023	יפית בנימיני	22: 49 06/06/2023		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

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ר.מ.י. ר.מ.י (1)		ר.מ.י	תל אביב-יפו			03-9633333		
	פרטי	אלי דרויש (2)			יבנה			050-5200748		
	פרטי	פליקס והבה (3)		עניר פלאר נדל"ן בע"מ	ראשון לציון		5	050-5200748		
	פרטי	יהודית נהיר טעימה (4)			תל אביב-יפו	פנקס	64	050-5206382		
	פרטי	דרור נגל (5)			רמת אפעל		5	050-5206382		
	פרטי	ניסן סעדיאן (6)		ניסן סעדיאן בע"מ	יבנה	הירקון		050-5200748		
	פרטי	פליקס והבה פאלר ניהול נכסים בע"מ		פרטי	ראשון לציון	סחרוב דוד	5	050-5200748		
	פרטי	יחזקאל פלומין (7)			רמת השרון	המייסדים	8	050-5206382		
	פרטי	שושנה פלומין (7)			רמת השרון	המייסדים	8	050-5206382		
	פרטי	תעשיות תמרוקים שיק 1989 בע"מ		פרטי	יבנה	הפרת				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

(2) כתובת: ירקון יבנה.

(3) כתובת: סחרוב 5 ראשון לציון.

(4) כתובת: פנקס 64 תל אביב.

(5) כתובת: מרחב צור 5 רמת אפעל.

(6) כתובת: הירקון יבנה.

(7) כתובת: המייסדים 8 רמת השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, פליקס והבה פאלר ניהול נכסים בע"מ		פרטי	ראשון לציון	סחרוב דוד	5	050-5200748		

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	08-9428116		yafit.binyamini@gmail.com
	מודד	יוסף מתאמיד	833		יבנה	הירקון		052-4441330		
	יועץ	אלאונורה פיסקון			אשדוד	תש"ח		077-7041259		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

איחוד וחלוקת מגרשים.
במגרש 2301 הגדלת תכסית ושינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה.
2. השינויים המבוקשים במגרש 2301 בלבד.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קו בניין
- ניווד שטחים מקומה א לקומת קרקע.
- תוספת קומה ללא שינוי בגובה המותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2301, 2300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	22,966	100
סה"כ	22,966	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23,076.95	100
סה"כ	23,076.95	100

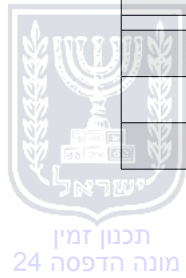
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

תעשייה- לפי התוכניות המאושרות החלות.

4.1.2 הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
5 (8)	5 (7)	5 (6)	4 (5)	3	15		40 (4)	6755 (3)	2269.68 (2)	8106 (1)	6755	2300	תעשייה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (16)	5 (15)	0.3 (14)	4 (13)	3	15		65 (12)	16321 (11)	5483.85 (10)	19585.2 (9)	16321	2301	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

במגרש 2300 אין שינויי ביעודי קרקע (בית תעשייה למטרה תעשייה ואחסנה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מהווה 120% (40% בקומה)

(2) 28% משטח עיקרי.

(3) 100% משטח המגרש בשתי קומות.

(4) 40% בקומה סה"כ 120%.

(5) קו בניין דרומי.

(6) קו בניין צפוני.

(7) קו בניין מזרחי.

(8) קו בניין מערבי.

(9) 120% משטח המגרש.

(10) 28% משטח עיקרי מתוכם 9.7% בקומת קרקע מהווה 533.37 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

.
(11) 100% משטח מגרש בגובה 2 קומות.

(12) מתוכם 61.61% שטח עיקרי + שטח שרות 3.39%.

(13) קו בניין קידמי דרומי 0..

(14) קו בניין צפוני 0.3 מ מהגדר התוחמת את המגרש..

(15) קו בניין מזרחי נקודתי 0.

.
(16) קו בניין מערבי .
.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

פיתוח לפי הערות אדריכלית נוף עיריית יבנה.

6.2**חניה**

תקן החניה יחושב לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר ומדיניות הנחיות של עיריית יבנה.

התקן יחושב בהתאם לתוספות הבניה מבלי להתייחס לשטח הקיים.

6.3**איכות הסביבה**

בכפוף להערות איכות סביבה ואיגוד ערים ובהתאם ליועצי העירייה.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הנחיות מקורות:

- שמירה על קווי מקורות ודרכי הגישה לקווי מקורות לצורך תחזוקה.
- תנאי להיתר בעת הבנייה /הריסה בקרבת הקווים יהיה תאום מקדים עם מקורות לפני עבודות הבנייה והפיתוח.
- כל מגרש ידאג לפתרונות ניקוז בשטחו.

6.5**איחוד וחלוקה**

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

6.6**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.

6.7**שמירה על עצים בוגרים**

שמירה על עצים בוגרים והעתקה ע"פ הנחיות פקיד היערות.

6.8**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

אישור יועץ נגישות.

6.9**פסולת בניין**

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

6.10**פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה ללא אישור הג"א.

6.11**תנאים בהליך הרישוי**

- אישור איכות סביבה.
- הריסת המבנים המסומנים.
- טיפול בחזיתות הגדרות לכיוון דותן וירקון בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
- גובה גדרות עד 2.0 מ'.
- גובה המבנים בקו בנין 0 לכיוון רחוב דותן לא יעלו על גובה הגדר.
- הועדה מקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת

6.11	תנאים בהליך הרישוי
	השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה.

6.12	תשתיות
	קיים מאגר מים משותף לספינקלרים שנמצא בחלקה 18 הסמוכה, מאגר זה משרת מבנים שנמצאים בחלקה 18+חלקה 14(בחלק המוצע של מגרש 2301) ע"י צינור משותף שעובר בדרך ציבורית המוגדרת כחלקה 21(כביש דותן) באחריות הבעלים של מגרש 2301 וחלקה 18. האחריות על תחזוקת הקו והסדרת נושא התשלומים בגין צריכת המים והתחזוקה באחריות בעלים מגרש 2301+חלקה 18. תשלום עבור מד המים של מאגר המים ישולם ע"י בעלי מגרש 2301. תנאי לתשלום ע"י שוכרים יהיה הסכמת כלל השוכרים הרלוונטיים וחתימה על טפסי התאגיד. באחריות הבעלים של מגרש 2301 לבצע תיאום עם העירייה, התאגיד וכלל הגורמים הרלוונטיים במידה ועולה צורך לתחזוקת קו הספינקלרים הפרטי שחוצה בשטח הציבורי.

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תשלום היטל השבחה. 2. אישור תצ"ר תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו. 3. אישור תאגיד מי יבנה לנספח סניטרי/בינוי ותשלום עבור שינויים בחיבורים במידת הצורך.

6.14	הנחיות מיוחדות
	תאגיד המים במגרש 2301 בלבד : באחריות הבעלים של מגרש 2301 להסדיר חוזית את נושא אחריות מאגר המים המשותף וצנרת ספינקלרים, שמשרת את מגרש 2301 וחלקה 18, באחריות הבעלים לאפשר מעברי תשתיות בין הנכסים במגרש בהתאם למצב הקיים ואף להסדיר זאת חוזית בעתיד במידה ויבוצעו חלוקות קנייניות במגרש ובתיאום עם הבעלים של חלקה 18.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים