

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0897512

פארק תעסוקה יואב - שינוי גודל מגרש מזערי למג' 500, 401, 400, 202

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

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

פארק תעסוקה יואב (פת"י) מתקיים מכוח תכנית מאושרת מס' 12/122/03/32. בתחום התכנית 4 מגרשי תעסוקה אשר שטחיהם, ע"פ תשריט מצב מוצע, קטן מהשטח המזערי המותר ע"פ הוראות התכנית המאושרת. תכנית זו הנה "תכנית הוראתית" אשר באה לשנות את הוראות התכנית המאושרת ולהתאים את השטח המזערי המותר לשטח המגרשים בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק תעסוקה יואב - שינוי גודל מגרש מזערי למג' 202,

500, 401, 400

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

632-0897512

מספר התכנית

14.017 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יואב
קואורדינאטה X	179470
קואורדינאטה Y	629210

### 1.5.2 תיאור מקום

פארק תעסוקה יואב, צומת ראם

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

פארק תעסוקה יואב (צומת ראם)

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2604	מוסדר	חלק		12

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית.  
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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
500, 401 - 400, 202	12 / 122 / 03 / 32

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2016	4759	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /32 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	12 /122 /03 /32



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דודי דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דודי דרורי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 36 22/09/2020	דודי דרורי	22/09/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

## 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 מקומית	רשות מקומית		מ.א. יואב	.	(1)		08-8500745		herzel@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. יואב, צומת ראם, ד.נ. שקמים 78975.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. יואב	.	(1)		08-8500745		herzel@yoav.org.il

(1) כתובת: מ.א. יואב, צומת ראם, ד.נ. שקמים 78975.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

### 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	דודי דרורי	36972	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן	3	03-5259013		office@drori-arch.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

קביעת גודל מגרש מזערי ל- 4 מגרשים: מגרש 202 בייעוד תעשייה ומשרדים; מגרשים 400,401 בייעוד מסחר ותעסוקה; מגרש 500 בייעוד תעשייה ואחסנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת גודל מגרש מזערי ע"פ סעיף 62א(א)(7) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	401,400
תעשייה ומשרדים	202
תעשייה ואחסנה	500

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	401,400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה ומשרדים	202

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	7,230	51.57
תעשייה ואחסנה	2,860	20.40
תעשייה ומשרדים	3,930	28.03
סה"כ	14,020	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	7,235.23	51.62
תעשייה ואחסנה	2,851.43	20.34
תעשייה ומשרדים	3,931.02	28.04
סה"כ	14,017.69	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת 12/122/03/32
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>תעשיה ומשרדים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת 12/122/03/32
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>תעשיה ואחסנה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת 12/122/03/32
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	1	4	(3) 25	50	(2) 170	(1) 50		(1) 20	100	3900	202	תעשייה ומשרדים
5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	2	4	(3) 21	50	220	(1) 100		(1) 20	100	4850	400	מסחר ותעסוקה
5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	2	4	(3) 21	50	220	(1) 100		(1) 20	100	2350	401	מסחר ותעסוקה
5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	1	2	(3) 15	50	170	(1) 50		(1) 20	100	2850	500	תעשייה ואחסנה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד עבור מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, חניה ומחסנים.
- (2) שטח למסחר לא יעלה על 10% מזכויות הבניה לחנויות מפעל, הסעדה לעובדים במפעל וכדומה, אשר מתוכם שטח למסחר קמעונאי לא יעלה על 50% מזכויות הבניה המותרות למסחר.
- (3) מגבלת גובה המבנים אינו כולל תרנים, ארובות ועמודי שילוט.
- (4) ניתן לקבוע קו בנין צדי או אחורי 0 בשני מגרשים סמוכים (גם ביעוד שונה) בכפוף להסכמת שכנים, איסור פתחים בקו בנין 0 ובכפוף לכך שניקוז הגגות יהיה לכוון המגרש המבקש.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

כל ההוראות הנוספות לתכנית זו תהינה ע"פ סעיף הוראות נוספות בתכנית מס' 12/122/03/32 המאושרת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לתכנית 12/122/03/32	

**7.2 מימוש התכנית**

מייד עם אישורה

