

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז	תכנית מס' 404-0190819
12-01-2015	
תיק מס' נתקבל	מרכז מסחרי "קרוסו", יבנה, יב/220/ג/1

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
 404-0190819
 (23/6/14)
 לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אישורים

17 תאריך: 2015
 יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יבנה" יב/220/ג/1
 תוכנית מפורטת/בינוי מס' 404-0190819
 בישיבה מס' 201401 סיום: 14.03.14
 להמליץ על אישור התכנית
 מנהלס הועדה
 יו"ר

דברי הסבר לתכנית

1. בשנת 2012 נתנה הוועדה המקומית יבנה היתר למרכז מסחרי בן 2 קומות על קרקעות ו-3 קומות תת-קרקעיות. בהיתר הני"ל הקומה השנייה של המבנה הוגשה כקומה חלקית בלבד בשל מחסור באחוזי בנייה.
2. מטרת התכנית לאפשר השלמה של קומה זו ותוספת שטח מסחרי ע"י הגדלת זכויות הבנייה המותרות ע"פ התביע התקפה י"ב/220 ג'.
3. תוספת השטח המסחרי לא משנה את חזיתות המבנה.
4. התכנית מכילה גם הוראות שניתנו כהקלה במסגרת היתר הבנייה (הקטנת קווי בניין, העברת שטחים מעל-קרקע לתת-קרקע וכו').

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מסחרי "קרסו", יבנה, יב/220/ג/1
		מספר התכנית	404-0190819
1.2	שטח התכנית		3.654 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

175427 קואורדינאטה X

641218 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הקרקע עליה חלה תכנית נמצאת בשכונת נאות-רבין, יבנה, צפונית ומערבית לכביש 42.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנה	הנחשול	22	

שכונה נאות רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3514	מוסדר	חלק		131

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
יב/220 ג	500

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יב/220/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/220/ג ממשיכות לחול.	6073	2384	24/03/2010

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ירון גרנות				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ירון גרנות			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/05/2014	ירון גרנות		28/05/2014	טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	27/11/2014	ירון גרנות		17/12/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/11/2014	ירון גרנות		17/12/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי		קרסו נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	26	03-6381127	03-6394242	nadlan@carasso.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		קרסו נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	26	03-6381127	03-6394242	nadlan@carasso.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	

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	ירון גרנות	27744	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	כורי	3	04-8611311	04-8611322	yygranot@yygranot.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוֹדֵד	מוֹדֵד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)		04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: רחוב אלמונתנאבי 22.

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

לאפשר תוספת שטח בקומה א' למרכז מסחרי מאושר בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
2. שינוי הוראות בינוי בדבר ניוד שטחים עיקריים על-קרקעיים לתת-קרקעיים
3. שינוי קווי בניין אחורי (דרומי) וצדדי מ 5.0 ל 4.80 מ'
4. הוספת שימוש ל"מרפאות" במסגרת השימושים המותרים.
5. הגדלת תכסית מותרת.
6. תוספת 2 קומות מרתף לשימוש עיקרי ושירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.654
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,035		+235	2,800	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,654	100
סה"כ	3,654	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	3,654.52	100
סה"כ	3,654.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר שכונתי, משרדים ומרפאות.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. יותר להציב תאים פוטוולטאים על גג המבנה . התאים יוצגו ויאושרו ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר כולל פתרון הסתרתם מכיוון הרחוב.</p> <p>2. תותר תכסית בינוי של 100% (חניה תת קרקעית עד גבול המגרש) בכפוף לביצוע פתרונות חלחול מי גשם אל הקרקע אשר יאושרו במסגרת היתר הבנייה ע"י מהנדס העיר. 3. תותר הבלטת גגון למרווח הקדמי בהתאם לסעיף 4.03 לתקנות הבניה- בניה במרווחים (ניתן כהקלה במסגרת היתר הבניה). 4. יתר ההוראות ללא שינוי מתכנית מאושרת י"ב/220 ג'</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמוי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
5	4.8	4.8	4.8	2	3	11.5	100	10349	740	6164 (1)	1150	2295	3654	100	מסחר	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

1. יותר לנייד שטחים עיקריים מעל-קרקע לתת-קרקע ובלבד שסך השטחים העיקריים לא ישתנה ובמסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המותר.
2. יותר לנייד שטחי שירות מעל קרקע לתת-קרקע ובלבד שסך שטחי השירות לא ישתנה ובמסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המותר.
3. שטחי הבנייה כוללים: שטח מרתף עבור חניה ע"פ תכנית יב/600א' שעומדים על 100% משטח המגרש (3654 מ"ר) ושטחי שירות תת קרקעיים.
4. גובה מבנה לא כולל מתקנים טכניים על הגג, מעקות, עליית חדרי מדרגות ומעלית.
5. התוספת לשטחי השירות המבוקשים כוללת גם 5% לטובת אלמנט ארכיטקטוני אשר ניתנו בהקלה בהיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) $6164 = 2510 + 3654$ שטחי חניה+שטחי שירות, ראה הערה כללית מס' 3.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. פרסומת, שילוט וחלונות ראוה בכל תחום התכנית יותקנו רק עפ"י הבקשה להיתר בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם לנספח הנחיות שילוט שיוגש לוועדה ויאושר על דה.</p> <p>2. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין חומרי גמר, חיפוי וקירוי המרפסות, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, באישור מהנדס העיר.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	ללא שינוי מתכנית מאושרת י"ב/220 ג'
6.3	חניה
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הנדרש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאכלוס יהיה כי ניהול המרכז ואחזקתו ייעשו באמצעות חברת אחזקה אשר תוקם לשם כך.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. כתנאי למתן היתר בניה ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יבנה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ותכנון מפורט של החניון התת-קרקעי בתכנית לרבות הסדרי התנועה בהן להנחת דעת מהנדס הועדה</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם לשכת הבריאות הנפתית.</p> <p>4. תנאי להיתר יהיה הטמעת תקן בנייה ירוקה לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>5. היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 431.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	קרסו נדל"ן בע"מ	510488190
	שם:	חברה/תאגיד ממשלתי	
יזם	שם ומספר תאגיד:	קרסו נדל"ן בע"מ	510488190
	שם:	תאריך:	23.12.14
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	50010761
	שם:	תאריך:	23.12.14
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	י.ג.גרנות אדריכלים בע"מ	511909921
	שם:	עורך ראשי	22/12/14

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למושג התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומם הסכמתי ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש נאותנו על פיו זכויות כלשהן בשטח. ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

תאריך: 06-01-2015

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל
רשות מסקמי מרכז

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0190819 שם התוכנית: מרכז מסחרי "קרסו", יבנה, יב/220/ג/1

עורך התוכנית: גי.גרנות אדריכלים בע"מ תאריך: 25.05.2014 חתימה:

גי.גרנות אדריכלים בע"מ

גי.גרנות אדריכלים בע"מ

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/אחוזים)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)										
			מפלס לכניסה הקובעת		מרחק בין קווי בנין (מטר)	מרחק בין קווי בנין (מטר)		מרחק בין קווי בנין (מטר)	מרחק בין קווי בנין (מטר)									
			עיקרי	שרות						מרחק בין קווי בנין (מטר)	מרחק בין קווי בנין (מטר)							
מסחר	100	3654	2800	800	-	65%	2375.1 (מ"ר)	5975.1	163.5%	20%	2	2	11.5	5	5	5	5	5

הערות:

1. זכויות מצב מאושר נלקחו מתבי"ע מאושרת יב/220 גי
2. בנוסף לזכויות אלה, ע"פ תכנית יב/600 א', מותר להקים מרתף חניה בשטח של 100% משטח המגרש

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

משרד הפנים
מחוז מרכז
12-01-2015
נתקבל
תיק מס' _____

תוכנית מספר: 404-0190819 שם התוכנית: מרכז מסחרי "קרסו", יבנה, יב/220/ג1

עורך התוכנית: י.י. גרנות אדריכלים בע"מ תאריך: 25.05.2014 חתימה: _____

י.י. גרנות אדריכלים בע"מ

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/אחוזים)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)								
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מרחב		מרחב	מרחב	מרחב								
			עיקרי	שרות							עיקרי	שרות	אחוזי					
מסחר	100	3654	2800	800	65% (2375.1 מ"ר)	-	2	2	5	5	5	5	11.5	ל.ר.	ל.ר.	20%	163.5%	5975.1

הערות:

1. זכויות מצב מאושר נלקחו מתב"ע מאושרת יב/220 ג1
2. בנוסף לזכויות אלה, ע"פ תכנית יב/600 א1, מותר להקים מרתף חניה בשטח של 100% משטח המגרש.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1966
משרד הפנים - מחוז המרכז
מיועדת הסחירות (תקציב) 190819
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
התכנית נקבעה טענה אישור השר
11-01-2015
תאריך
יג"ר הוועדה המחוזית