

4000261867-1

תכנית מס': 404-0134593 - שם התכנית: נחל פולג-3 איזור תעשיה צפוני, יבנה, מס' יב/213/4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0134593

נחל פולג 3-איזור תעשיה צפוני, יבנה, מס' יב/213/4

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
20-04-2016
נ ת ק ב ל

4 חלק
13/16

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
יבנה "יבנה" 4/213/4
תוכנית מפורטת/בינוי מס' 404-0134593
בשיבה מס' 201405 מיום 29.10.14
להמליץ על אפיק התכנית
הוחלט
מהנדס הועדה
יו"ר
מזכיר הועדה

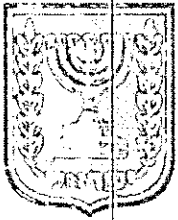
נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/משטת מס' 15
מינהל התכנון - מחוז מרכז
אדרי' דניאל מוסק
מתכנתת מחוז מרכז

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

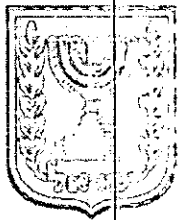
מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תוכנית מס' 404-0134593
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
ביום 20.3.16
 התכנית לא נמנעה טענה אישור ער
 התכנית נקבעה טענה אישור ער
מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

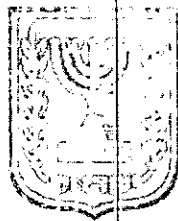
התכנית מבקשת הגדלת זכויות בניה במבנה קיים, שברחי נחל פולג 3-איזור התעשייה הצפוני. ושינוי בקו בנין מזרחי עבור סככות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

נחל פולג 3-איזור תעשייה צפוני, יבנה, מס' יב/213/4

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 404-0134593

1.2 שטח התכנית 5.357 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 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יבנה
175472		קואורדינאטה X	
645367		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום איזור התעשייה הצפוני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	נחל פולג	יבנה

שכונה איזור התעשייה הצפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5405	מוסדר	חלק	28	

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 15

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/600 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית יב/600 א'	4447	128	10/10/1996
בר/בת/213	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית בר/בת/213	4268	1022	18/12/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



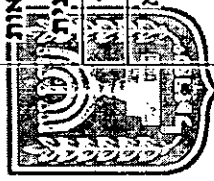
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

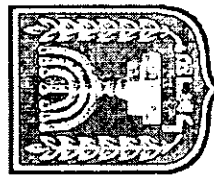
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				בלנקא ביסטרצקי נסים		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בלנקא ביסטרצקי נסים		תשריט מצב מוצע
בלווי	מנחה	1:200	1	27/05/2015	בלנקא ביסטרצקי נסים	22/03/2016	תכנית בלווי
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	10/06/2013	בלנקא ביסטרצקי נסים	22/03/2016	תשריט מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הרפסה 15

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

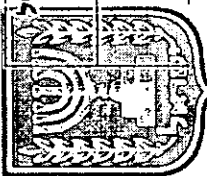


תכנון זמין
מונה הרפסה 15

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
	אחר	"שטל" הנדסה בע"מ		"שטל" הנדסה בע"מ	חולון	המלאכה	27	03-5567287	03-5567287	

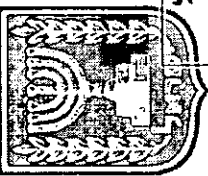


תכנון ומב'
מונגה הדפסה 15

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל		500101761	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	



תכנון ומב'
מונגה הדפסה 15

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה החדשה
ת.ד.7246.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלוקה ביסטרצקי נסים			באר יעקב	(1)	5	08-6727338	08-6727338	bluna@zahav.net.il

(1) כתובת: רחוב שוחם 5 באר יעקב.

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

- 1) הגדלת זכויות בניה בשטחים העיקרים.
- 2) שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 3) שינוי בתכנית הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- 1) תוספת 10% לשטח עיקרי עבור קומת גלריה קיימת וסככות, שה"כ 130% ב-3 קומות במקום 120% המותרים שטח הגלריה נכללת באחוזי הבניה ומהווה קומה נוספת ל-3 קומות המותרות.
- 2) שינוי בקו בנין מזרחי עבור סככה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 3) קביעת תכנית קרקע.
- 4) קביעת הוראות בדבר אישור מחסן וסככה קיימים מחוץ לקווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	5.357
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	6,428.4	+535.7	6,964.1		

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
תעשייה	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	5,357	100
סה"כ	5,357	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	5,368.04	100
סה"כ	5,368.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות : בר/בת/213, יב/600/א' שבתוקף.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי עפ"י התכניות : בר/בת/213, יב/600/א' שבתוקף. המחסן והסככה הקיימים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי יאושרו מחוץ לקווי הבנין .
ב	עיצוב אדריכלי עפ"י התכניות : בר/בת/213, יב/600/א' שבתוקף. כל התוספות יחופו בחיפוי קשיח כדוגמת הקיים ובאישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

תעשייה	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית שטח (% מותאם שטח)	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		יעוד				
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				אחורי	צידו- שמאלי					
100	5357	1000	130 (1)	28 (2)	100 (3)	50	18	3	2	4 (4)	5	6	5	תכנון זמין	מונה הדפסה 15

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

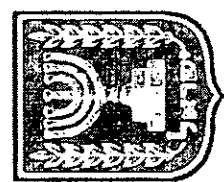
הערה ברמת הטבלה:

השינויים בקו הבנין המוצע הינם עפ"י התשריט לענין החריגות בקו הבנין.
גלריות נכללות באחווי הבניה ומהווה קומה נוספת ל-3 קומות המותרות.

תעודות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 6,964.00 מ"ר.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: (מהשטח המבונה)

- עפ"י תכנית יב' 600 א..
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: (כשתי קומות)
- שטחי השירות מתחת לקרקע
- מיועדות לתניה בלבד..
- (4) כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.1	ניהול מי נגר
<p>(1) בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים החדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>(2) ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>(3) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית בר/בת/213 ו- יב/600/א. הריסת המבנים בפועל המסומנים להריסה ע"ג התשריט. בכל מקרה שבו תבוצע בניה חדשה, היא תבוצע בתחום קווי הבניין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.3	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p>	

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

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

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

מיידי




תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: "שטל" הנדסה בע"מ שם ומספר תאגיד: "שטל" הנדסה בע"מ 511723967	סוג: אחר	תאריך: 5.4.2016
	מגיש התכנית	שם: מנהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: 500101761 500101761	סוג: בעלים
שם: בלנקה ביסטרצקי נסים שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 4.4.2016	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	חתימה:

מלקה נסים - ביסטריצקי
 מתכנתת ערים לפיתוח

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשימת התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בו שום הסכמה למכירת התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בו כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וסותם עמנו הסכם מתאים בניגוד ואין חתימתנו זו נאמרת במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועיפי כל דין לשון הסדר ספק מתגבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת חשופה לו מזה הסכם כאמור ועיפי כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק במקודת מבט התכנית, והיא תקפה ל- 30 לנדשים מתאריך חתימתה.
 רשות מקרקעי ישראל
 מרחב עסקי מרכז
 13.4.16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15

דוד אמגדי
 אדריכל/מרחב עסקי מרכז
 רשות מקרקעי ישראל



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15

שנת ה'תשנ"ב
מס' 1000000-80. 2000 עמ' 1000000-80

מס' 1000000-80. 2000 עמ' 1000000-80

הנהלת המוסד
מס' 1000000-80. 2000 עמ' 1000000-80

מס' 1000000-80. 2000 עמ' 1000000-80