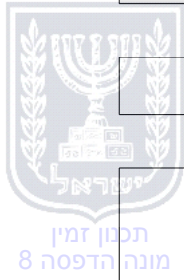


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 404-0433482

יב/מק/150/1/4, איחוד חלקות- מתחם הכרמל



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי יבנה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ומטרתה להגדיר מגרשים והתמורה להם בהתאמה לייעודי הקרקע ולהוראות תכנית מס' 404-0117507 - מתחם הכרמל יבנה- יב/150/4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יב/מק/150/1/4, איחוד חלקות- מתחם הכרמל

ומספר התכנית

404-0433482

מספר התכנית

14.300 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 176501  
 קואורדינאטה Y 642743

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב הכרמל, נאות שז"ר, יבנה

**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	הגלבוע	39	
יבנה	הגלבוע	37	
יבנה	הכרמל	2	
יבנה	הכרמל	1	

שכונה

נאות שז"ר, יבנה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3506	מוסדר	חלק		97
4943	מוסדר	חלק		117
4945	מוסדר	חלק	50-51, 63, 146-149, 162	57, 65, 159, 161

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

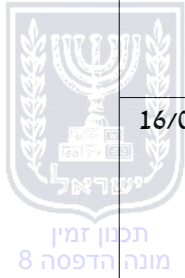


## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 600	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 600 ממשיכות לחול.	2559	2029	16/08/1979
יב/ 150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 150 ממשיכות לחול.	2760		05/11/1981
זמ/ 66 / 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 66 / 28 ממשיכות לחול.	2215		23/04/1976
יב/ 129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 129 ממשיכות לחול.	2739		20/08/1981
יב/ 150 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/ 150 / 2 ממשיכות לחול.	4561	5313	21/08/1997

## הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 404-0117507 - מתחם הכרמל יבנה- יב/150/4. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 404-0117507 - מתחם הכרמל יבנה- יב/150/4 ממשיכות לחול.



## 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				ברק ציפור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ברק ציפור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	17/03/2017	יאיר תורג'מן	07/06/2017	טבלת הקצאה איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	25/04/2017	יאיר תורג'מן	07/06/2017	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/12/2016	ברק ציפור	11/01/2017	תשריט מצב מאושר	לא

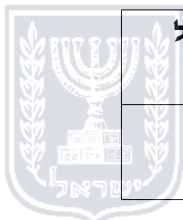
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית יבנה	יבנה	שד דואני	46	08-9433333	08-9433421	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גרופית הנדסה אזרחית בע"מ	03827	גרופית הנדסה אזרחית בע"מ	כרמי יוסף	היסמין	7	08-9140800	08-9286983	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	39	03-6931545		
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	46	08-9433333	08-9433389	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברק ציפור		צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה		035189426		mail.zippor@ zippor.co.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יאיר תורגימן	829		פתח תקוה	זיבוטינסקי	100	03-9191912	03-6033332	yair@qos.net. il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ומטרתה להגדיר מגרשים והתמורה להם בהתאמה ליעודי הקרקע ולהוראות תכנית מס' 404-0117507 - מתחם הכרמל יבנה- יב/150/4 (התכנית הראשית).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א1 לחוק התכנון והבניה.

חלוקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 404-0117507 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה בהתאמה לתכנית הראשית.

העברת שטח מסחרי מיעוד שהוגדר לשצ"פ (תא שטח מס' 201) ליעוד מגורים ד' הכולל חזית מסחרית (תא שטח מס' 3).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		14.3	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	57	57
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,200	1,200
מגורים (יח"ד)	יח"ד	286	286
מגורים (מ"ר)	מ"ר	33,470	33,470
מסחר (מ"ר)	מ"ר	360	360

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
דרך מאושרת	101 - 103, 105 - 108
מבנים ומוסדות ציבור	120
מגורים ד'	1 - 4
שטח ציבורי פתוח	201, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101, 105, 107
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	3
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	2, 3
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	3
חניה	דרך מאושרת	101, 105 - 107
חניה	מגורים ד'	2, 3
חניה	שטח ציבורי פתוח	201
להריסה	דרך מאושרת	101, 105
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	120
להריסה	מגורים ד'	2 - 4
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 202
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	120
קו בנין עילי	מגורים ד'	1 - 4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101, 105 - 107
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	120
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1 - 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,014.72	35.07
דרך מוצעת	838.85	5.87
מבנים ומוסדות ציבור	1,028.68	7.19
מגורים ד'	4,328.01	30.26
שטח ציבורי פתוח	3,090.61	21.61
<b>סה"כ</b>	<b>14,300.87</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,853.57	40.93
מבנים ומוסדות ציבור	1,028.68	7.19
מגורים ד'	4,328.01	30.26
שטח ציבורי פתוח	3,090.61	21.61
<b>סה"כ</b>	<b>14,300.87</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים ומתקני ספורט וחניה תת קרקעית. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני ספורט ופיסול סביבתי. תותר העברת קווי תשתית למתקנים הנדסיים, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. עומק כיסוי מעל החניה ע"פ התקן. בשטח זה יוקמו שטחי גינון, חורשות, נטיעות ופיתוח נופי, שבילים להולכי רגל, מגרשי ומתקני ספורט, שטח פתוח למעבר ללא בניה כמעברים ושבילי הליכה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ובילוי. מערכות תשתיות תת קרקעיות, כגון קווי מים, חשמל, ביוב, תקשורת, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, להשהיית מים בזמן סופות הגשם, תחנות סניקה וביוב.
4.3.2	הוראות הוראות בינוי א לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ, וכי השטח שהוגדר לבנית קיוסק בתכנית הקודמת (40 מ"ר) יועבר לשטח הקומה המסחרית המיועדת בתכנית בתא שטח 3.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4.
4.4.2	הוראות הוראות בינוי א עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
4	4	4	4	3			400		200	1050	1028.68		120	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(1) 26	110	105	80	5845	5250	12384	1461.42	1	1	מגורים ד'
3	3	3	3	(2) 20	85	68	80	3714	3400	8200	928.52	2	2	מגורים ד'
(5) 3	(5) 3	3	(4) 3	(3) 18	80	61	80	3714	3050	6594	928.52	3	3	מגורים ד' מגורים
0	0	3	0						100	(6) 360		3	3	מגורים ד' מסחר
									50	150		4	4	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
3	(8) 3	3	5.5	(7) 16	70	52	80	4038	2600	6292	1009.55	4	4	מגורים ד'
								1600			3090.61		202, 201	שטח ציבורי פתוח

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:

שטחי הבניה ללא שינוי מהמפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4 פרט להעברת השטח שהוגדר לבניית קיוסק מהשצ"פ לקומה המסחרית שבתא שטח מס' 3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ק+24+גג.

(2) ק+18+גג.

(3) ק+16+גג.

(4) בקומת הקרקע קו בניין 0 לחנויות.

(5) בקומת קרקע קו בניין 0 לחנויות.

(6) לאחר העברת 40 מ' מהשטח המסחרי בשצ"פ.

(7) ק+14+גג.



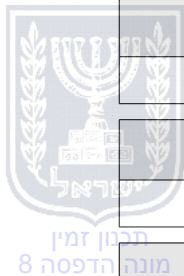
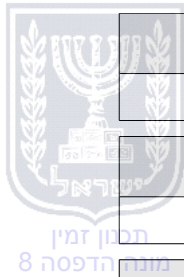
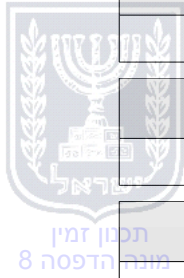
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.7</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.8</b>	<b>תקשורת</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.9</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>	א. מגרשי התכנית הוקצו על פי ייעודי הקרקע מתכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150. ב. הקצאת מגרשי התמורה לבעלים השונים תהיה על פי טבלאות איזון והקצאה.
<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.12</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.13</b>	<b>פיקוד העורף</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150
<b>6.15</b>	<b>תשתיות</b>	עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/4/150



<b>6.16 היטל השבחה</b>	<b>6.16</b>
עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4	
<b>6.17 הריסות ופינויים</b>	<b>6.17</b>
עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4	
<b>6.18 הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.18</b>
עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4	
<b>6.19 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.19</b>
עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4	



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

עפ"י המפורט בהוראות תכנית 404-0117507 - מתחם הכרמל יב/150/4

