

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0477802

יב/מק/150/1/5

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יבנה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית יבנה

התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית
21/11/17
תאריך
מהנדס הועדה

ועדה מקומית יבנה

אישור תכנית מס' 404-0477802
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
20/11/17
ביום
יו"ר הועדה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

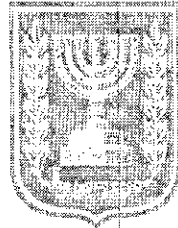
<http://navat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במתחם מאושרת תכנית לפינוי בינוי ברחוב חרמון בשכונת נאות שז"ר (יב/150/5) שמחייבת הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לשם איחוד וחלוקה. תכנית זו מכילה הוראות לאיחוד וחלוקה תוך עדכון הוראות בינוי ופיתוח ומבלי לשנות את היקף והכויות הבניה בתכנית המאושרת.



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית יב/מק/150/1

מספר התכנית 404-0477802

1.2 שטח התכנית 18.591 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

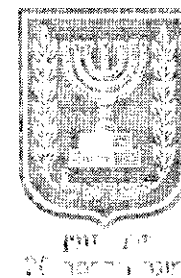
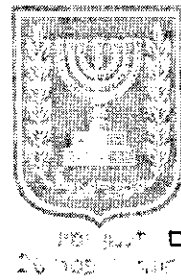
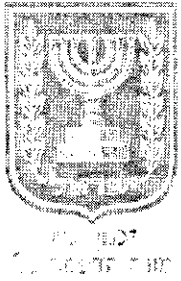
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 5

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 176475
 קואורדינאטה Y 642600

1.5.2 תיאור מקום יבנה, במפגש הרחובות חרמון והעצמאות ולאורך רחוב החרמון מצדו המזרחי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנה - חלק מתחום הרשות: יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	חרמון	יבנה
	12	חרמון	יבנה
	20	חרמון	יבנה
	19	חרמון	יבנה
	22	חרמון	יבנה
	14	חרמון	יבנה
	21	חרמון	יבנה

שכונה נאות שז"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4943	מוסדר	חלק		117
4945	מוסדר	חלק	87, 109-110, 150	65, 83, 161
5168	מוסדר	חלק	148	

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

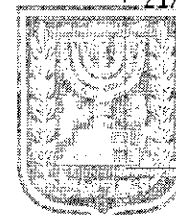
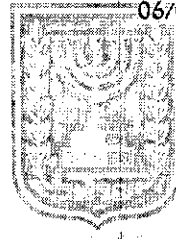
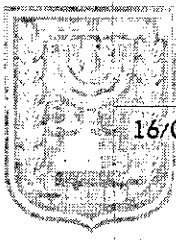
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/1979	2029	2559	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/600 ממשיכות לחול	שינוי	זמ/600
19/08/1971	2472	1747	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/66/5 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/66/5
05/11/1981		2760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/150 ממשיכות לחול.	שינוי	יב/150
06/02/2017	3212	7441	התכנית מפרטת את ההוראות של תכנית 404-0147124 - מתחם החרמון יבנה לעניין האיחוד והחלוקה מחדש. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0147124 ממשיכות לחול.	שינוי	404-0147124
23/04/1976		2215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/66/28 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/66/28
21/08/1997	5313	4561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/150/2 ממשיכות לחול.	שינוי	יב/150/2



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				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		16/07/2017	עדי אסיף	16/07/2017		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	38	24/04/2017	טובי גרש	24/04/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		13/02/2017	עדי אסיף	13/02/2017		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 מקומית	רשות מקומית		עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433388	08-9433389	veredns@yavne.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	(1)	9	08-9233113		bennys@almog-ltd.com

(1) כתובת: חבצלת החוף 3 א.ת גן רווה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	073-2021111	073-2021500	davida@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית יבנה	יבנה	שד דואני	3	08-9433388	08-9433389	veredns@yavne.muni.il

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	עדי אסיף		גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	שד"ל	7	03-5660770		adi@yгаа.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	טובי גרש	407	גרש טובי בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת (1)	58	03-5373266	03-5373277	office@gersh- toby.com
מודד	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	head_office @absolute.co .il

(1) כתובת: קומה 13.

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

קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקה של המגרשים המאושרים בתחום התכנית וכן שינוי הוראות הבינוי והפיתוח בכדי לשפר את האפשרויות למימוש התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

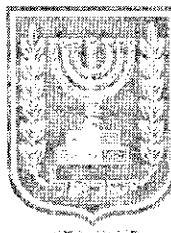
א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז', לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ב. קביעת מילוי גנני בשצ"פ שכ 80 ס"מ, במקומות בהם ישתלו עצים המילוי הגנני יהיה לפחות 1.20 מ' רציף בתיאום מול אדריכל הנוף של עיריית יבנה.

ג. הקמת קומת ביניים מעל קומת הקרקע.



משרד הביטחון
מחלקת התכנון



משרד הביטחון
מחלקת התכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 18.591

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	97		+97		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
שטח זה כולל מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401 ורצפות לצרכי ציבור בתאי שטח 104 ו 201	5,298		+5,298		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
סך יח"ד (487 יח"ד) כולל 97 יח"ד קטנות.	487		+395	92	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח העיקרי למגורים כולל 5844 מ"ר למרפסות ו 5% שטחים לטובת לובי.	56,988		+47,101	9,887	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,200		+1,200		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
דרך מאושרת	703 - 701
מבנים ומוסדות ציבור	401
מגורים	104 - 101
מגורים ומסחר	201
שטח פרטי פתוח	605
שטח ציבורי פתוח	604 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	703, 701
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	104 - 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	104 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים	104, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	201
להריסה	שטח ציבורי פתוח	604, 603, 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,867.36	26.18
דרך מוצעת	272.28	1.47
מבנים ומוסדות ציבור	1,185.24	6.38
מגורים	5,753.16	30.94
מגורים ומסחר	1,887.06	10.15
שטח פרטי פתוח	198.08	1.07
שטח ציבורי פתוח	4,428.69	23.82
סה"כ	18,591.87	100

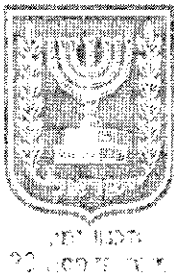
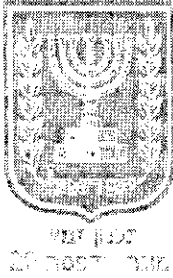
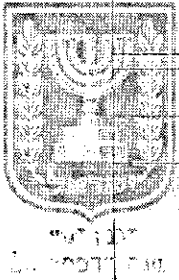
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,139.64	27.64
מבנים ומוסדות ציבור	1,185.24	6.38
מגורים	5,753.16	30.94
מגורים ומסחר	1,887.06	10.15
שטח פרטי פתוח	198.08	1.07
שטח ציבורי פתוח	4,428.69	23.82
סה"כ	18,591.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית יב/5/150, תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת ביניים מעל קומת הקרקע בכפוף להוראות הבינוי בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית יב/5/150
ב	הוראות בינוי 1. תותר הקמת קומת ביניים מעל קומת הקרקע 2. תותר בניית מחסנים בקומת הביניים שמעל קומת הקרקע 3. גובהם המצרפי של קומות הקרקע וקומת הביניים לא יעלה על הגובה המירבי המותר לקומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 ס"ק א.3 בתכנית יב/5/150
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית יב/5/150
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית יב/5/150
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית יב/5/150
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר הקמת מעלית או מדרגות בשצ"פ 2. יתר הוראות הבינוי עפ"י תכנית יב/5/150
ב	מרתפים 1. יובטח מילוי ננני בגובה 80 ס"מ מעל תקרת המרתף בשצ"פ לצורך שתילה ומעבר תשתיות. באיזורים בהם ישתלו עצים המילוי הגנני יהיה בעומק 1.20 מ' רציף באישור אדריכל הנוף של עיריית יבנה. 2. יתר הוראות הבינוי עפ"י תכנית יב/5/150
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכנית יב/5/150
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.4	שטח פרטי פתוח
	עפ"י תכנית יב/150/5
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	עפ"י תכנית יב/150/5
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י תכנית יב/150/5
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	עפ"י תכנית יב/150/5
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י תכנית יב/150/5



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כלי	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	1185	4848	1500	6348		4			3	3		5	4	
מגורים	מגורים	101	1655	10987	4944	24381	94	(1) 23	5		4			5	(2)	
מגורים	מגורים	102	1341	10987	4944	24381	94	(1) 23	5		5			(2)	(2)	
מגורים	מגורים	103	1378	10987	4944	24381	94	(1) 23	5		(2)			(2)	(2)	
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	104	1379	150	45	195					3	3		5	4	
מגורים	מגורים	104	1379	11032	4964	24446	94	(1) 23	5		3	3		5	4	
מגורים	<סך הכל>	,102 ,101 104 ,103		44143	19841	97784	376									
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	201	1887	300	90	390					(2)			5	4	
מגורים ומסחר	מגורים	201	1887	12995	5848	32318	111	(3) 104.8	7		(2)			5	4	
מגורים ומסחר	מסחר	201	1887	1200	600	3200		(5) 104.8	7		(2)			5	4	
מגורים ומסחר	<סך הכל>			14495	6538	35908										
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	605	198			990										
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	601	824			4190			5							
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	602	980			4985			5							
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	603	889			4520			5							
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	604	1736													

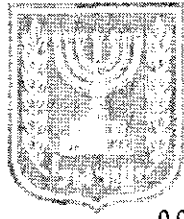
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

* טבלת הזכויות שלהלן זהה לזכויות התכנית יב/150/5 במידה ותתגלה סטירה בין הנתונים תגבר תכנית יב/150/5 *



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

הערות לטבלת הזכויות עפ"י תכנית יב/150/5:

1. תותר חריגה של מרפסות זיזיות מקווי הבנין עד 1.60 מ' בלבד על פי סעיף 4.1 ו' ס"ק 3, 4.7 ו' ס"ק 3.
2. מתוך סה"כ השטחים העקריים למגורים יוקצו 12 מ"ר לטובת מרפסת לכל דירה, סה"כ 5844 מ"ר.
3. מתוך השטחים העיקריים למגורים יוקצו 5% שטחים לטובת לובי, מועדון דיירים ושימושים נלווים בכל מבנה.
4. גובה המבנים ומספר הקומות המצוינים בטבלה הינם מקסימאליים. גובה המבנים כולל קומת ביניים מעל קומת הקרקע, קומה טכנית גבוהה ואנטנה בגג המבנה. גובה המבנים הינו גובה מעל ה-0.00.
5. קווי הבנין ייקבעו על פי המצויין בתשריט התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע + 21 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה.
- (2) ע"פ תשריט.
- (3) התייחסות לגובהו הכולל של המבנה על מגרש 201.
- (4) קומת קרקע + 24 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה.
- (5) ההתייחסות לגובהו הכולל של המבנה על מגרש 201.



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגשר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יירו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2 איחוד וחלוקה

1. מגרשי התכנית הוקצו ע"פ יעודי הקרקע מתכנית 404-0147124.
2. הקצאת מגרשי התמורה לבעלים השונים תהיה על פי טבלאות איזון והקצאה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ע"פ המפורט בהוראות תכנית 404-0147124-מתחם החרמון