

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0203067

יב/213/6 - נגר כרמלה - שטחי שירות

מרכז

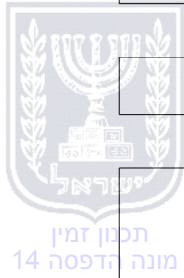
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

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

תכנית יב/237 מאפשרת שטחי שירות בהיקף של 28% מהשטח המבונה באזור תעשייה, פרט למגרש זה אשר יעודו מסחרי.
תכנית יב/600/א העניקה שטחי שירות לכל המגרשים מתחת לפני הקרקע.
התכנית המוגשת באה להסדיר את שטחי השירות מעל פני הקרקע.
כמו כן, התכנית מסדירה קווי בניין בחזית צפונית בהתאם למבנה הבנוי.
תכנית זו מאמצת את ההיתר כנספח בינוי לתכנית, לרבות קומות הגלריה כקומות בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יב/213/6 - נגר כרמלה - שטחי שירות

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

404-0203067

מספר התכנית

3.972 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יבנה

קואורדינאטה X 175168

קואורדינאטה Y 645287

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל שניר פינת נחל חריף.

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	נחל שניר	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5405	מוסדר	חלק	19	

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

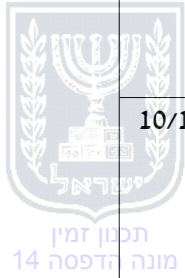
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/600/א. הוראות תכנית יב/600/א תחולנה על תכנית זו.	4447	128	10/10/1996
יב/מק/222/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב/מק/222/5. הוראות תכנית יב/מק/222/5 תחולנה על תכנית זו.	4467		12/12/1996
בר/בת/213	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/בת/213 ממשיכות לחול.	4268	1022	18/12/1994



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				דב חפץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	02/06/2015	דב חפץ	03/06/2015		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/10/2014	דב חפץ	25/11/2014		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			נגר כרמלה ובניה בע"מ	אור יהודה יהונתן	נתניהו	5	03-5332643	03-5332643	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נגר כרמלה ובניה בע"מ	אור יהודה יהונתן	נתניהו	5	03-5332643	03-5332643	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר				נגר כרמלה ובניה בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-5332643	03-5332643	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הסדרה סטטוטורית של מבנה קיים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי שירות, הסדרת קווי בניין, תוספת קומות ללא שינוי בגובה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**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
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	3,972	100
סה"כ	3,972	100

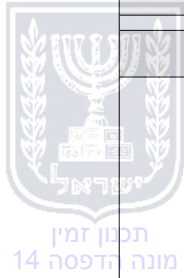
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	3,971.21	100
סה"כ	3,971.21	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית מס' בר/בת/213 : א. חנויות, מזנון, בנק, דואר וכד' עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. ב. בתי קפה, מסעדות. ג. מספרות. ד. מבני עזר וכל פעילות אחרת הדרושה למסחר.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(6)	(4) 5	(5) 8	(4) 5	2	4	(3) 15	8378	(2) 3972		1228	(1) 3178	3972	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% שטח עיקרי ללא שינוי מהתכנית התקפה.
- (2) 100% בשתי קומות בהתאם לתכנית יב/600/א.
- (3) לפי תב"ע בר/בת/213-ארובות, תרנים או מתקנים מיוחדים יותרו לפי שיקל דעתה של ועדה מקומית.
- (4) 0 לחניון תת קרקעי.
- (5) קו בנין צידי מערבי לרחוב נחל חריץ 8.0 מ'.
- (6) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

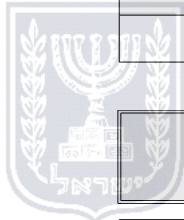
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0203067 שם התוכנית: נגר כרמלה – שטחי שירות

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 03.02.2014 חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר	19	3972	40% בקומה 80% בשתי קומות 3178 מ"ר	-	100% לקומה סה"כ 200% בשתי קומות 7944 מ"ר (2)	-	12330 מ"ר	-	-	-	15 מ'	2 קומות	2	0 לחניון תת קרקעי	0 לחניון תת קרקעי	0 לחניון תת קרקעי	0 לחניון תת קרקעי

(1) בהתאם לתכנית בר/בת/213 בתוקף.

(2) בהתאם לתכנית יב/600/א בתוקף.

