

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0470906

שינוי לתכנית ברחוב הירמוך ביבנה

מרכז

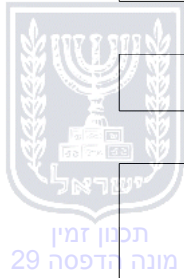
מחוז

מרחב תכנון מקומי יבנה

תכנית מתאר מקומית

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

1. התכנית משנה הוראה בתוקף להרוס מבנים קיימים פעילים ומבקשת להותירם במסגרת הזכויות הקיימות.
2. שינוי קו בנין צידי צפוני ושינוי תכנית ומתן הוראות בניה מתאימות למבנים הקיימים בתחום הזכויות הקיימות.
3. תבטל זיקת הנאה בשטח הפרטי הפתוח עם זכות מעבר רגלי, פעולה בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 11.2 מתכנית יב/1/6/222 בתוקף.
4. התכנית חלה במתחם 9 לפי תכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי לתכנית ברחוב הירמוך ביבנה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	404-0470906
-------------	-------------

שטח התכנית	3.314 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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

174625

קואורדינאטה Y

643885

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה לאורך רחוב הירמוך במערב 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	הירמוך	9	

שכונה

אזור תעשייה ברחוב הירמוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5739	מוסדר	חלק	86-87	

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

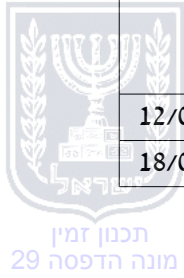
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 / 222 / 6 / 1	החלפה		5691	3517	12/07/2007
יב / 222 / 6	החלפה		4873	3304	18/04/2000



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				עפר נצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/03/2019	מאיר סלע	08: 36 01/04/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/09/2019	עפר נצר	16: 31 04/09/2019	בינוי וחניה	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	15/04/2019	עפר נצר	14: 29 15/04/2019		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	15/04/2019	עפר נצר	14: 29 15/04/2019		לא

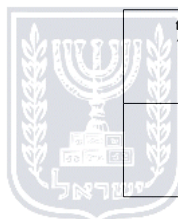
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	יוסף רוזנברג			כפר סבא	רופין	45 יד	09-7663040	09-7663040	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף רוזנברג			כפר סבא	רופין	45 יד	09-7663040	09-7663040	

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 29

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	יוסף רוזנברג			כפר סבא	רופין	45 יד	09-7663040	09-7663040	

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מאיר סלע	5019	פרץ-סלע הנדסה אזרחית בע"מ	לוד	סער עקיבא	19	08-9212608	08-9212702	meir@ps- eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

ביטול מבנים להריסה ביעוד למסחר ותעשייה עתירת ידע, ביטול זיקת הנאה בתחום שטח פרטי פתוח והוספת שימוש חניה, ושינוי בהוראות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 29

א. שינוי של הוראות התכנית המאושרת, לענין ביטול סימון מבנים המיועדים להריסה לאורך הגבול הצפוני של החלקה.

ב. שינוי קו בנין צידי ימני (צפוני) מ- 4.0 מ' ל- 0.0 מ' ול- 1.4 מ' באופן נקודתי בהתאם לתשריט.

ג. הגדלת תכסית הקרקע בהתאם למצב הקיים.

ד. ביטול זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום יעוד שטח פרטי פתוח בסמכות ועדה מקומית מכוח הוראות תכנית יב/1/6/222 בתוקף והוספת שימוש חניה בשטח השפ"פ כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח פרטי פתוח	2	חניה
מסחר ותעשייה עתירת ידע	1	להריסה
		להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה מוצע
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	שטח פרטי פתוח	חניה
1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	להריסה
2	שטח פרטי פתוח	להריסה
1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	מבנה להריסה
2	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה
1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	מבנה מוצע

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	503	15.18
תעשיות עתירות ידע ומסחר	2,811	84.82
סה"כ	3,314	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	2,805.41	84.74
שטח פרטי פתוח	505.19	15.26
סה"כ	3,310.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	א. בקומת הקרקע מסחר בחזית לרחוב הירמוך בשטח של 200 מ"ר ויתרת השטח תשמש לתעשייה. ב. בקומות א, ב, ג - תעשייה עתירת ידע כגון אלקטרוניקה, מחשבים, אופטיקה, תעשייה קלה ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קומת הקרקע - גובה קומה 7.0 מ', 2. קומות א' - ג' - גובה קומה 3.5 מ', לא תהיה נגישות לגג להוציא מתן אפשרות טיפול במתקנים טכניים. 3. קומות מרתף - תותר בניית מרתף לחניה ב- 2 קומות תת קרקעיות. מפלס תקרת הקומה העליונה לא יעלה מפני הקרקע. ניתן לבצע מרתף חניה בכל שטח המגרש. 4. שטחי שרות להלן פרוט השטחים אשר יחשבו כשטחי שרות: מרתף לחניה, חדרי מכונות ומערכות טכניות, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי מדרגות, מבואות ומעליות, ומרחבים מוגנים עפ"י הנחיות פקע"ר
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	תותר חניה, מיסעות, שטחים לגינון, נטיעות ומדרכות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בניה למעט בנית גדר דקורטיבית כפי שישוכם עם מהנדס העיר לכל אורך רצועת הגינון ברוחב 2.0 מ' כמצוין בתשריט הבינוי והקמת מבנה שומר בקו בנין קדמי 0.0 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות		שרות							
גודל מגרש כללי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	23.5 (5)	62.26 (4)	5622 (3)	702 (2)	3907 (1)	2811	1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	מסחר ותעשייה עתירת ידע
503 (10)	2		(11)	(11)	(11)	(11)			(11)	(11)	(11)			שטח פרטי 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 139%. בכללם 200 מ"ר למסחר במפלס קומת הקרקע

ותעשייה ביתרת קומת הקרקע.

(2) 25%.

(3) 200% לחניה בתחום כל שטח חלקה 86 בהתאם לתכנית יב/1/6/222 בתוקף.

(4) סה"כ 1750 מ"ר עפ"י נספח בינוי לתכנית.

(5) כולל חדרי מכוניות.

(6) כולל קומת הקרקע.

(7) לצורכי חניה בלבד.

(8) או 1.4 מ' באופן נקודתי בהתאם לתשריט.

(9) למעט מבנה שומר בקו בנין קדמי 0.0 מ'.

(10) חלקה 87.

(11) לא רלוונטי.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור נספח בינוי ופיתוח עפ"י תכנית זו ע"י הועדה המקומית.
2. אישור המשרדים להגנת הסביבה ובריאות הסביבה.
3. אישור חזיתות ע"י מהנדס העיר.
4. הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
5. מתן פתרון חניה בתחום המגרש.
6. תנאי למתן היתר, הכנת תשריט חלוקה של חלקה מס' 87 בגוש 5739 (שפ"פ) בין שני בעלי המגרשים הסמוכים (חלקות 6, 86 בגוש 5739) בכפוף להסכם ביניהם מתאריך 22/07/2019.

6.2**חניה**

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה ארצי מעודכן בעת מתן ההיתר.

6.3**איכות הסביבה**

- בקשה להיתר בניה תכלול מידע מפורט בנוגע להימצאות (כיום ובעבר) של פעילויות העלולות לגרום לזיהום קרקע בהתאם להנחיות שלהלן:
1. האם ישנו זיהום ידוע במי התהום בסביבת האתר.
 2. יש לתאר תיאור כללי של כל הפעילות התעשייתית והלא תעשייתית שהתקיימה באתר לרבות: פעילות מסחר, מגורים, חקלאות ושטחים פתוחים.
 3. במידה ובשטח האתר פעל בעבר מפעל, יש לפרט במספר מילים על תהליכי היצור בו.
 4. יש לציין כל שימוש בשטח האתר כיום ובעבר בחומרים שעלולים לזהם קרקע כגון: דלקים ושמונים, חומרי צביעה ודבקים, חומצות/בסיסים, חומרי ניקוי (כדוגמא ניקוי יבש), אחסון פסולות, אסבסט, חומרים מסוכנים וכו' (לרבות מיכלים עיליים או טמונים). יש לקבל מידע מהרשות המקומית, ועדת התכנון, בעלים קודמים וכו' לגבי שימושים קודמים שהתקיימו בשטח.
 5. יש למסור מידע על אתרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע הפועלים כיום ואשר נמצאים במרחק של עד 100 מ' מהאתר, לרבות אתרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע (כגון: מפעלים, אחסון חומרים מסוכנים, פסולת, אתרי טיפול, מכבסות ניקוי יבש ומתקני דלקים) ועסקים קטנים יותר בעלי פוטנציאל לזיהום (כגון: מוסכים וסדנאות רכב, מט"שים, קווי דלק, בורות סופגים וכו').
 6. יש לציין האם קיימים בשטח האמור בורות סופגים ובורות איסוף/איגום.
 7. מומלץ לצרף מידע רלוונטי מהועדה או כל מידע תומך אחר.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים - התקנה והפעלת מתקנים ומערכות להספקת מים יותנה בקיום הוראות חוק המים והנחיות הועדה המקומית לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ביוב - חיבור לרשת עירונית קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאיכות שלא תפגע בצורת ההולכה.
- ניקוז - ניקוז כל השטח יחובר לרשת הניקוז העירונית במערכת תת קרקעית לפי שביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.
- חשמל, תאורה ותקשורת - התקנת קווי החשמל ותקשורת חדשים כולל מתקנים הנדסיים הקשורים לכך יהיו תת-קרקעיים למעט שינויים ברשתות קיימות במפלס הקרקע.
- אשפה - תוקם עמדת אשפה אשר תשמש כמקום ריכוז אשפה ופסולת. מבנה וגודל העמדה יהיו



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לפי צרכי המפעל ובתאום עם מחלקת התברואה העירונית.
6.5	ניהול מי נגר
	טיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תקופה משוערת לביצוע התכנית כ- 7 שנים מיום אישורה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 404-0470906 שם התוכנית: שינוי לתכנית ברחוב הירמוך ביבנה_

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה: _____

יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית קרקע	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
		מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחים עיקריים	סה"כ שטחי שרות	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
זור תעשיות ותרירות ידע	2886	139% 3992 מ"ר	25%	מרתף חניה 200% על כל שטח המגרש	139%	מרתפי חניה 200%, מבואות חדרי מדרגות שרותים ציבוריים 25%	23.5	4 כולל חדרי מכונות	2	5	4	4	5	
שטח פרטי פתוח	438	תאסר כל בניה בשטח זה למעט גינון, נטיעות, מיסעות, חניות ומעבר להולכי רגל.												
הערה: בקומת הקרקע מסחר 200 מ"ר ויתרת השטח תעשה.														

