

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0819466

תוספת זכויות לטובת הקמת קומות ביניים- הפרת 2

מרכז

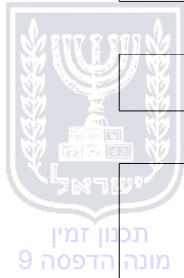
מחוז

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

תוספת שטחים עיקריים במתחם שיעודו תעשייה, מלאכה ומסחר באיזור התעשייה ביבנה לצורך הקמת קומות ביניים. התכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית- שטח התכנית נמצא במתחם 9 לפי תכנית המתאר הכוללנית של יבנה. למתחם 9 מוגדרת תוספת כללית של 715,600 מ"ר שטחי תעסוקה סך הכל וגובה הבניה המותר עד 8 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות לטובת הקמת קומות ביניים-הפרת 2

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

404-0819466

מספר התכנית

32.042 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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 175451

קואורדינאטה Y 644058

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יבנה - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5742	מוסדר	חלק	6-8	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
404-0607002	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 404-0607002 ממשיכות לחול.	7924	11110	23/08/2018
בר / 95 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/95/1 ממשיכות לחול.	1430	799	01/02/1968
יב / 600 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יב / 600 / ב. הוראות תכנית יב / 600 / ב תחולנה על תכנית זו.	5177	2185	05/05/2003
יב / 95 / 22	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/95/22 ממשיכות לחול.	4804	39	23/09/1999
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017

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				ורד סייג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ורד סייג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	30/01/2020	ורד סייג	08: 50 30/01/2020	נספח בינוי מנחה	כן

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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, הועדה המקומית לתכנון ובניה הועדה המקומית לתכנון ולבניה		עיריית יבנה	יבנה	התנאים	4	08-9433383		veredns@yavne.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית לתכנון ובניה הועדה המקומית לתכנון ולבניה		עיריית יבנה	יבנה	התנאים	4	08-9433383		veredns@yavne.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מדינת ישראל			מדינת ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	08-9533333		
חוכר	בן יקר גת חברה להנדסה			בן יקר גת חברה להנדסה	יבנה	הפרת	2	08-9425333	08-9425330	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יתר בעלי העניין הנוספים מופיעים בנסח הטאבו

(1) כתובת: מנחם בגין 125 תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ורד סייג		עיריית יבנה	יבנה	נופר		08-9433383		veredns@yavne.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת זכויות בניה לצורך בניה והסדרה של קומות ביניים בשימוש תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים לצורך הקמת קומות ביניים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	100

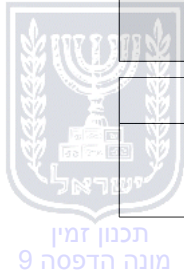
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	32,042	100
סה"כ	32,042	100

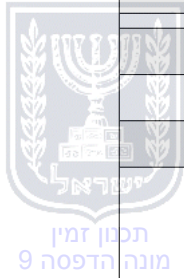
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	32,042.31	100
סה"כ	32,042.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית 404-0607002
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותרו הקמת קומות ביניים בקומת הקרקע ובקומה א בלבד : 1. בקומת הקרקע מתוקף תכנית 404-0607002 בגובה של 3 מ' מגובה הרצפה. 2. בקומה א בגובה של 3 מ' מגובה רצפת הקומה. שטח קומות הביניים לא יעלה על 50% משטח הקומה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5		4	4	3 (5)	15 (4)		40	(3)	(3)	28 (2)	160 (1)	32042	100	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מדובר במגרש פינתי- קו בנין קדמי לרחוב הירדן- 5 מ', קו בנין קדמי לרחוב הפרת- 5 מ', שאר קווי הבנין יחשבו קוי בנין צדדים- 4 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תוספת 20% שטחים עיקריים בקומה א' ל-140% הקיימים לטובת הקמת קומות ביניים בקומה א בלבד.

השטחים המתווספים מתוקף תכנית זו הם ביעוד תעשייה קלה ומלאכה.

זכויות בניה למסחר-מחושבות לפי תכנית יב/22/95 ומהוות 10% משטח המגרש.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תכנית 404-0607002.

(3) בהתאם לתכנית החלה.

(4) הגובה המקסימלי לבנינים מתייחס למפלס הגג העליון ואינו כולל את מעקה הגג, חדרי המכוונות על הגג והמתקנים שימוקמו עליו..

(5) תותר תוספת שתי קומות ביניים בהתאם למפורט התכנית זו..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. פתרון החניה ינתן בתחום המגרש, יותר פתרון באמצעות מכפילי חניה שיציגו חוזה אחזקה ל-10 שנים.

6.2

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה לפי חוק.

7. ביצוע התכנית

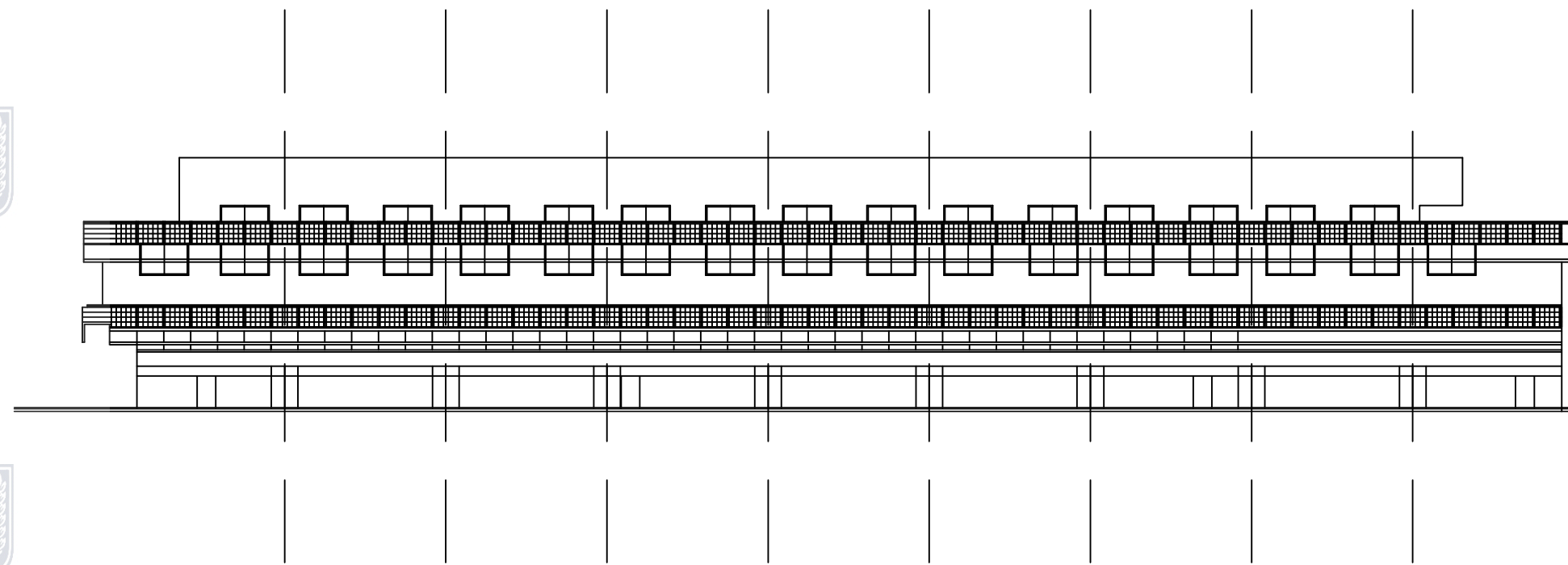
7.1

שלבי ביצוע

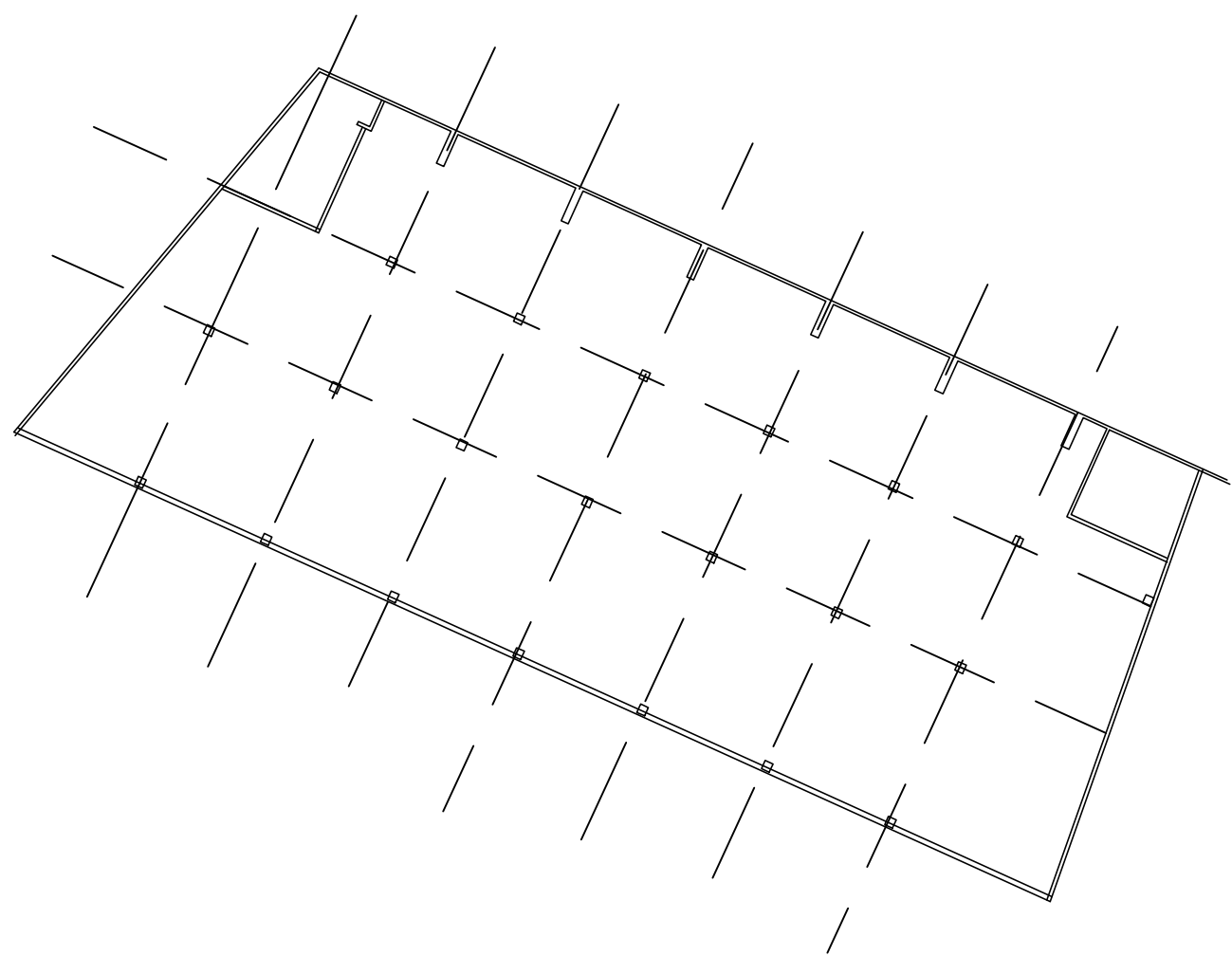
7.2

מימוש התכנית



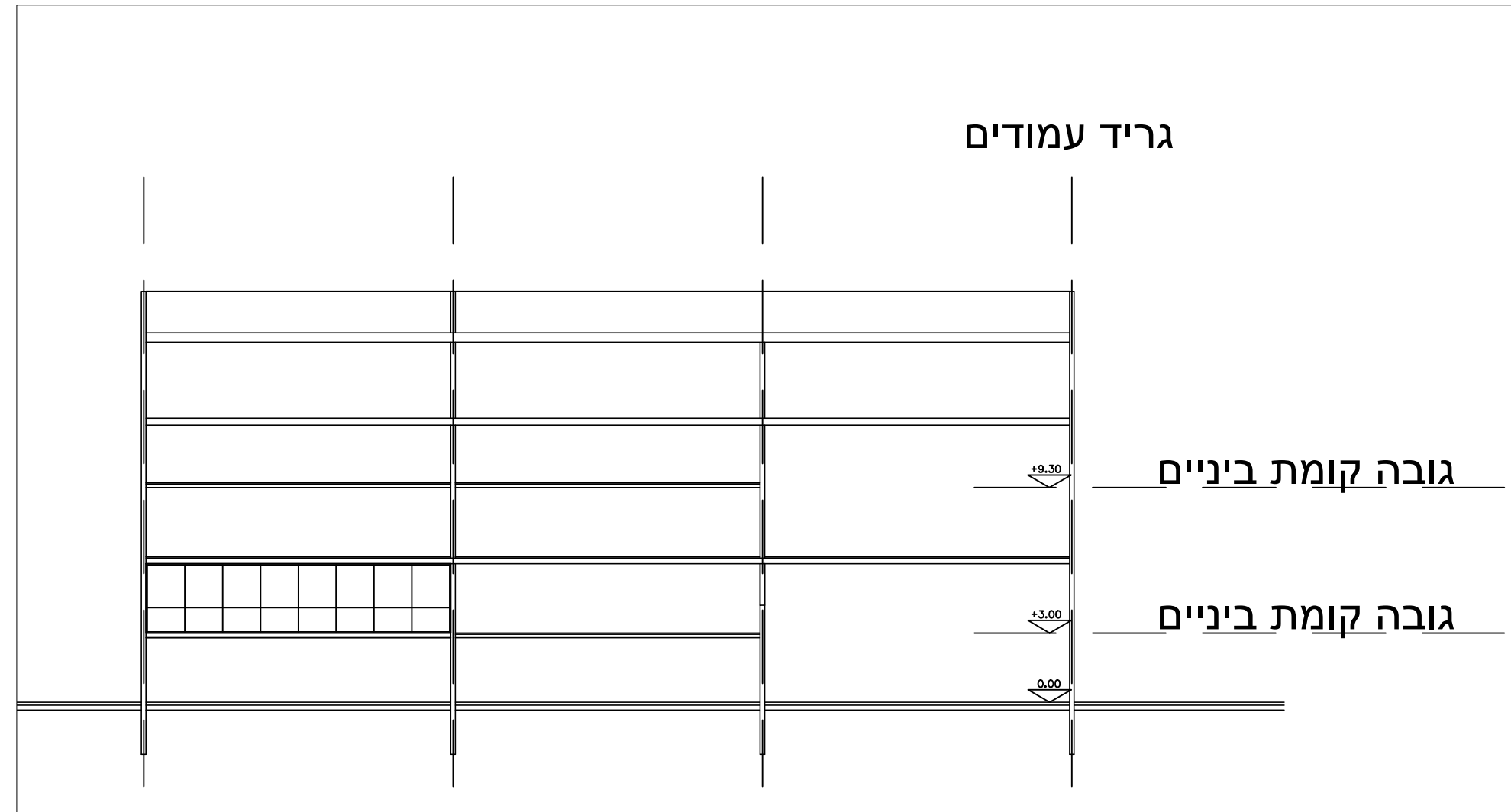


A דוגמה - חזית בנין

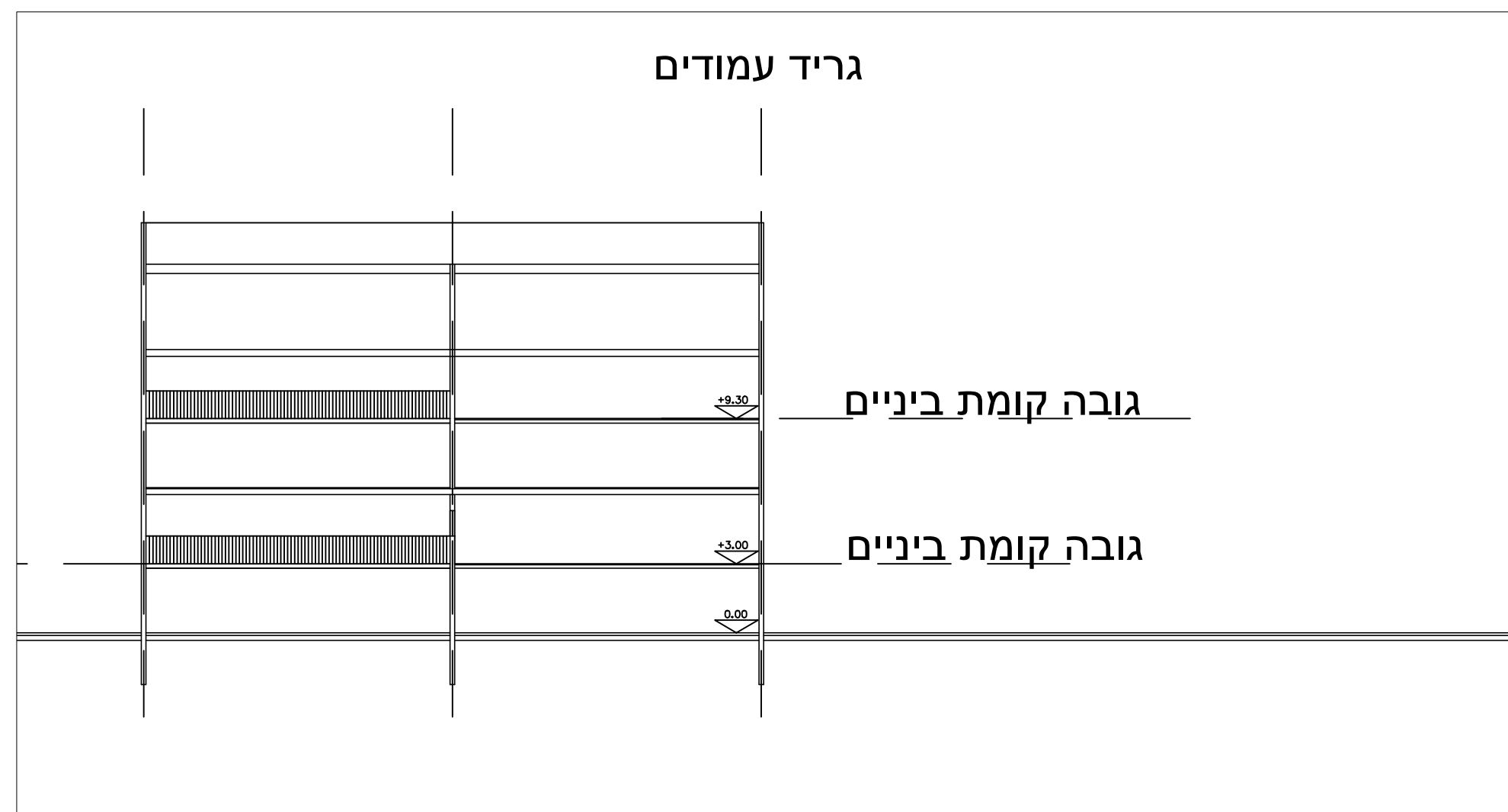


דוגמה - קומת קרקע בנין A

מקרא
גריד עמודים במבנה



חתך דרך קומת ביניים סגורה



חתך דרך קומת ביניים פתוחה

נספח לתכנית 404-0819466	
תוספת זכויות לטובת הקמת קומות ביניים הפרת 2	
נספח בינוי מנחה	
18.12.19	תאריך עריכת הנספח
1: 500	קנ"מ
עורך הנספח: ורד נעמן סייג	

