

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1052984

מרכז מסחר ותעסוקה - מתחם סלדן גן יבנה



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 462-1052984

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 16/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005203126/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להוספת זכויות ושימושי משרדים וחנייה על גג מבנה מסחרי מאושר שטרם הוקם. המבנה ממוקם במגרש באזור התעשייה של גן יבנה, בפינת הרחובות דרך ירושלים ורחוב העמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מסחר ותעסוקה- מתחם סלדן גן יבנה
	מספר התכנית	462-1052984
1.2 שטח התכנית		18.500 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"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 גן יבנה

קואורדינאטה X 172093

קואורדינאטה Y 631684

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות דרך ירושלים ורחוב העמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות: גן יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך ירושלים	גן יבנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
2, 10, 47, 51, 58	59	חלק	מוסדר	545

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100	זמ/ 598 / 101

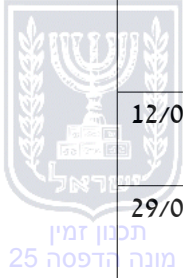
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תוכנית זו כפופה לתכנית תמא 1	כפיפות	<u>תמא/1</u>
29/08/1996		4606	4438	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/101/598	החלפה	<u>זמ/101/598</u>
09/06/1974			2015	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/3/598	החלפה	<u>זמ/3/598</u>
14/02/2022		3617	10204	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 462-0896480	החלפה	<u>462-0896480</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן ברודנר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הידרולוגי- מפת מיקום קידוחים	15: 06 19/06/2022	ירון גלר	31/01/2022	1		רקע	ניהול מי נגר
לא	ניהול מי נגר	15: 07 19/06/2022	ירון גלר	20/03/2022	28		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי	15: 15 19/06/2022	אורן ברודנר	08/06/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 06 18/08/2022	אלבר אנדריאה	15/08/2022	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח אקוסטי	11: 31 14/08/2022	אלון עדי	14/08/2022	12		רקע	אקוסטיקה
לא	תשריט מאושר	17: 31 26/12/2021	אורן ברודנר	26/12/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 25

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			סלדן-אש.רם יזמות בע"מ	תל אביב- יפו	החרש	18			udi.saldan@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		-	סלדן-אש.רם יזמות בע"מ	תל אביב- יפו	החרש	18	054-3298790		udi.saldan@gmail.com

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	אורן ברודנר		א.פריאון א.ברודנר אדריכלים	הרצליה	בן גוריון		09-7792800		Office@prion-arc.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריאה	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946	073-7947445	office@andria.co.il
מודד	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הידרולוגיה	יועץ	ירון גלר	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	052-4872000	03-7414906	gellerm@017. net.il
יועץ אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	אלון עדי	47258	א.עדי אקוסטיקה בע"מ	חדרה	האומן	17	04-8348350	04-8348351	alon@a- adi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 מסגרת תכנונית להקמת 2 מבני תעסוקה ומשרדים מעל מרכז מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת שימושים.

2.2.2 קביעת זכויות בניה.

2.2.3 קביעת מספר קומות וגובה מירבי.

2.2.4 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

2.2.5 שינוי יעוד מסחר למסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר	מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	100

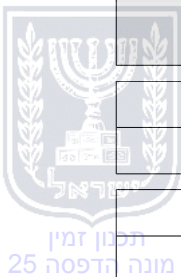
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	18,500	100
סה"כ	18,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	18,499.86	100
סה"כ	18,499.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר לסוגיו. 2. בילוי ופנאי, אולמות למופעים, אולמות אירועים, אולמות תצוגה, בתי קולנוע, מסעדות, בתי קפה, מועדוני לילה. 3. כל סוגי המשרדים למיניהם כולל מקצועות חופשיים, חברות, עמותות, חברות היי-טק, מרפאות, קופות חולים, שירותים רפואיים כולל ניתוחים ומעבדות. 4. חדרי כושר וסטודיו, מתקני בילוי ושעשועים. 5. חניה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו מספר מבנים במגרש. 2. תותר הבלטת פרגולה עד עומק של 2 מטרים ללא עמודים מעבר לקו הבניין. 3. הגובה המקסימלי של קומת המסחר יהיה 7.0 מטרים. 4. מפלס קומת המסחר יהיה המשכי, ככל הניתן, למפלס הרחוב. 5. תתוכנן רצועת גינון בגג בחזית הפונה לרחובות העמל ודרך ירושלים ברוחב מינימלי של כ- 70 ס"מ. 6. יותר מיקום מערכות טכניות על הגג, ובלבד שיוסתרו, ולא מעבר לגובה המקסימלי של מעקה גג המבנה. 7. בנוסף יותרו חדרי מדרגות, חדרי מכונות ומעליות, חדרי טכניים למיניהם ומתקנים טכניים על הגג העליון של מבנה המשרדים או גג המבנה המסחרי. 8. יותרו מרפסות בכל צורותיהן כגון: בולטות/קונזוליות, חצי שקועות, מקורות וכו'. 9. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד לעומק 2 מטר. 10. חזיתות המבנה יחופו בחומרי גמר עמידים. יותר שילוב של מספר חומרי גמר וחיפוי. 11. אין להרכיב מזגנים על הקירות החיצוניים של המבנים. 12. לא תותר צנרת גלויה מכל סוג שהוא על קירות המבנים. 13. פיתוח המדרכות, הרחבות והגינון (ובכלל זה רצועת גינון על הגג) יהווה כ-10% משטח המגרש, ויהיה המשכי, ככול הניתן, לפיתוח הדרכים המקיפות את המגרש. 14. שירותים נלווים לרבות סניטרים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת תוך שמירה על רמה נאותה של גימור וחזיתות מעוצבים. 15. חצר פריקה וטעינה למסחר לא תמוקם בכיוון המגורים, ככל הניתן.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>רצועת התשתיות (המסומן בקווקו סגול) - מיועדת להנחת קו מקורות. בתחום רצועה זו אסורה בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. תשמר נגישות לקו המים לצורך עבודות אחזקה. עבודות פיתוח בתחום הרצועה יתואמו עם הגורם המוסמך לקו מקורות (חברת מקורות).</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט מוצע כ- "זיקת הנאה", מיועדים למעבר קו מקורות. 2. השטחים המסומנים בתשריט מוצע כ- "זיקת הנאה למעבר רגלי" יישמרו למעבר פתוח וחופשי</p>

מסחר ותעסוקה	4.1
לציבור.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
	5 (1)	4	5	5	1		70	10750	3750	7000	18500	100	מסחר ותעסוקה
400	5 (1)	4	5	5	5 (3)	32 (2)		14300	4500	9800		100	מסחר ותעסוקה

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

הוראות טבלה 5:

- יותר ניווד שטח שירות מסחר למשרדים וממשרדים למסחר עד 50% לכל היותר.
- יותר ניווד שטח עיקרי ממסחר למשרדים וממשרדים למסחר עד 50% לכל היותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- רח' העמל ודרך ירושלים.
- הגובה מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.
- מתייחס למספר הקומות של מבני המשרדים בלבד. סך הקומות בבניין יהיה 6.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה או גורם מוסמך מטעמו.
2. תנאי להקמת עגורנים ו/או מנופים יהיה תיאום מול משרד הביטחון.
3. היתר הבנייה יכלול התייחסות לטיפול בפסולות והפרדה למיחזור, קודם טיפול לשפכים, איורורר חניונים, אקוסטיקה ומניעת רעש.
4. תנאי להיתר בניה תיאום מול מקורות לנושא תוואי הצינור במגרש.

6.2 חניה

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש.
3. תותר חניה על גג מבנה המסחרי.

6.3 ניהול מי נגר

- ניהול הנגר העילי יושם באמצעים שלהלן:
1. נפח הנגר היממתי לניהול בשטח התכנית הינו 1,567 מ"ק .
 2. סך השטחים המחלחלים בתכנית לא יפחת מ- 12% משטח התכנית מעל ומתחת לקרקע.
 3. באמצעות קידוחי החדרת מים מאולצים לתת הקרקע. ההחדרה תהיה לאקוויפר עליון ללא צורך בשאיבת החדרה.
 4. בצמוד לכל קידוח החדרה ימוקם בור וויסות בנפח של כ-10 מ"ק.
 5. באמצעות הפנייה של מי גגות לשטחי חלחול בסביבת המבנה ובתחום התוכנית, בהם מתקיים חלחול טבעי שכן רצועות הגינון ממוקמות מעל קרקע טבעית וללא תקרת מרתף.
 5. איגום שיהוי נוסף באמצעות מצע מעכב בגג המבנה בהיקף 450 מ"ר יישום בעובי 17 ס"מ או מתקן איגום אחר בנפח זהה.

6.4 זיקת הנאה

1. זיקת הנאה עבור קו המים המסומנת בתשריט מוצע תהיה ברוחב של 3 מטר, בהתאם לתיאום מול מקורות.
- להבטחת זיקת ההנאה, תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי להיתר הבניה.
2. זיקת הנאה עבור הולכי רגל המסומנת בתשריט מוצע תהיה ברוחב משתנה, כמסומן בתשריט, תישמר ככול הניתן המשכיות למפלס המדרכה.
- להבטחת מעבר חופשי להולכי רגל, תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי להיתר הבניה..

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית