

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0289751

יהב חמיאס

מרכז

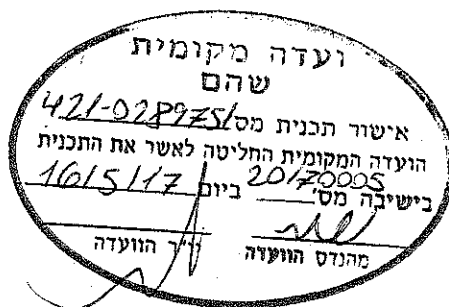
מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת על מנת להגדיל את השטח המותר לבניה לפי תכנית גז/10/401, ולהסדיר את ייעודי הקרקע, את מספר הקומות, ואת גובה המבנים המתוכננים להיבנות במגרש מספר 8/1, על פי סעיפים 62א(א) ו-62א(א1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

הסעיפים בחוק לפיהם מוגשת התכנית:

- a. 62א(א) סעיף קטן (4)
- b. 62א(א1) סעיף קטן (3)
- c. 62א(א1) סעיף קטן (9)
- d. 62א(א1) סעיף קטן (10)



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית (ומספר התכנית)	שם התכנית	יהב חמיאס
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	421-0289751
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

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

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	שהם
	קואורדינאטה X	196498
	קואורדינאטה Y	658399

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שהם	רקפת	1	

שכונה אזור תעשייה שהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5522	מוסדר	חלק		1-2

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

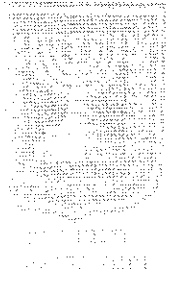
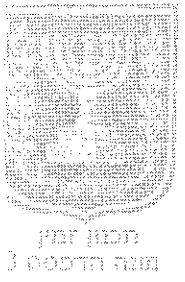
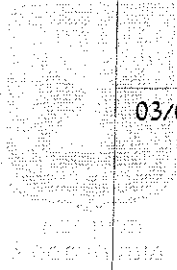
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/01/1991	1011	3831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 401 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 401 /10



1.7 מסמכי התכנית

גכל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כך				דוד זרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			דוד זרחי			1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	עו"ד	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יהב אביעד	יהב אביעד	רשיון	יהב חמיאס נכסים בע"מ	יהב חמיאס נכסים בע"מ	נחשונים	נחשונים	(1)		03-9017797	03-9017796	03-9017796	aviad@yhg.co.il

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. חצב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביעד יהב		נכסים בע"מ	נחשונים	(1)		03-9017797	03-9017796	

(1) כתובת: א.ת. חצב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אביעד יהב		יהב חמיאס נכסים בע"מ	נחשונים	(1)		03-9017797	03-9017796	
אחר			א.א. מטעמים	פתח תקוה	מודיעין	8	03-9302579	03-9316224	info@matamim.co.il

(1) כתובת: א.ת. חצב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר אדריכל
nimrod@zarh y.com	03-5223588	03-5223111	150	(1)	תל אביב- יפו	זרחי אדריכלים בע"מ	21020	דוד זרחי	עורך ראשי	
y- shilo@bezeqi nt.net	09-7493080	09-7493048		(2)	כוכב יאיר		580	יאיר שילה	מוזד	מוזסמך

(1) כתובת: ארלוזורוב 150.

(2) כתובת: ת.ד. 152..

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

הגדלת השטח המותר לבניה, הסדרת ייעודי הקרקע, מספר הקומות, וגובה המבנים המתוכננים להיבנות במגרש מספר 8/1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבניה, בהיקף שנקבע בתכנית זו.
2. הוספת שימוש למשרדים בשטח המיועד לתעשייה, בהיקף שנקבע בתכנית זו.
3. הוספת שימוש למסחר הנלווה לתעסוקה בשטח המיועד לתעשייה, בהיקף שנקבע בתכנית זו.
4. שינוי גובה ותוספת קומות של המבנה המיועד למשרדים, כך שבניין זה יהיה בעל 6 קומות, וגובהו, כולל קירות מסתור ומתקנים אך לא כולל אנטנות, יהיה 160 מ' מעל פני הים.

תכנון זמין
מונה הדיסטה

תכנון זמין
מונה הדיסטה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

26.359

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

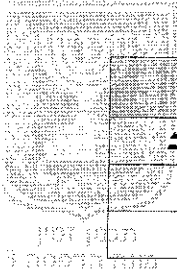
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה	1
סימון בתשד"ט	יעוד
קו בנין עילי	מסחר ותעשייה
	תאי שטח כפופים
	1

3.2 טבלת שטחים

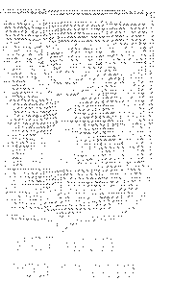
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	26,359.43	100
סה"כ	26,359.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מסחר ותעשייה	
שימושים	4.1.1
<p>1. השימושים המפורטים בתכנית גז/10/401</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. מסחר הנלווה לתעסוקה</p>	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			
מעל הבנייה הקובעת	(4) 26	(1)	(1)	50%	I	>סך הכל<	מסחר ותעשיה
		(1)	(1)	(2) 6000			
(5) 6	(1)	(1)	(3) 1318	(6) 2293	I	משרדים	מסחר ותעשיה
					I	מסחר	מסחר ותעשיה

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:

- ניתן להעביר זכויות בניה אל מתחנת לכניסה הקובעת כל עוד סכום הזכויות נשמר..
- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: השטח המיועד למשרדים הוא חלק מסך שטחי הבניה במגרש. ככל שלא נוצלו שטחי הבניה המיועדים למשרדים, ניתן לנצלם לצורך השימושים המפורטים בתכנית ג/10/401..
- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטחי השירות לשימושים אלה הם חלק מסך שטחי השירות..
- גובה המבנה כולל קירות מסתור ומתקנים אך לא כולל אנטנות יהיה 160 מ' מעל פני הים..
- הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: ניתן להעביר חלק מהקומות להיות מתחת לבנייה הקובעת, כל עוד מספר הקומות הכללי נשמר. קומה טכנית אחת בשטח של עד 25% משטח קומה טיפוסית אינה נחשבת במניין הקומות..
- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: השטח המיועד למסחר הנלווה לתעסוקה הוא חלק מסך שטחי הבניה במגרש. ככל שלא נוצלו שטחי הבניה המיועדים למסחר הנלווה לתעסוקה, ניתן לנצלם לצורך השימושים המפורטים בג/10/401..

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

על אף האמור בתכנית גז/10/401, הוועדה המקומית רשאית להתיר כי ביתן השומר יהיה בקו בנין 0 לרחוב רקפת. גובהו של ביתן השומר לא יעלה על 4 מ' ממפלס הרחוב.

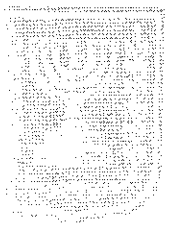
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



המגן זמין
מחנה הדיסקים 3



המגן זמין
מחנה הדיסקים 3

8. התימות

מגיש התכנית	שם: יהב אביעד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהב חמיאס נכסים בע"מ 514710920		חתימה: יהב חמיאס נכסים בע"מ
יזם	שם: אביעד יהב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהב חמיאס נכסים בע"מ 514710920		חתימה: יהב חמיאס נכסים בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: אביעד יהב	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהב חמיאס נכסים בע"מ 514710920		חתימה: יהב חמיאס נכסים בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: א.א. מטעמים הכי טעים בע"מ 513299347	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: דוד זרחי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: זרחי אדריכלים בע"מ		חתימה:

תאריך: 17.11.17
 זרחי אדריכלים בע"מ
 אדריכלות 150 ת"א

