

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0719336

הסדרה ושינוי קוי בנין במגרש לתעשייה ומלאכה בגן יבנה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גן 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

חלוקת חלקה לשני מגרשים, מגרש אחד לתעשייה ומלאכה הכולל הסדרת מחסן ראשי ומבני שרות קיימים בעזרת שינוי קו בנין קידמי, מתן זכויות בניה והוראות למתן היתרי בניה, ומגרש שני לתחנת תדלוק עפ"י יעוד מתכנית מאושרת אחרת.



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

הסדרה ושינוי קוי בנין במגרש לתעשייה ומלאכה בגן יבנה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

462-0719336

מספר התכנית

11.754 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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 171180
 קואורדינאטה Y 631625

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה ומלאכה בדרום הישוב. גובל מצפון באזור מגורים ובשאר רוחות השמים בשטחים חקלאיים.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	העמל	1	

שכונה אז"ת דרומי גן יבנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2477	מוסדר	חלק	5	

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
זמ/ 3 /598	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 3 /598 ממשיכות לחול.	2015		09/06/1974
זמ/ בת/ 87 /598	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ בת/ 87 /598 ממשיכות לחול.	4404	3066	01/05/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 47 06/10/2019	עפר נצר	06/10/2019	1	1: 500	מחייב	בינוי
לא		14: 49 06/10/2019	עפר נצר	06/10/2019	1	1: 1	רקע	טבלאות הקצאה
לא		12: 47 18/08/2019	עפר נצר	18/08/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן		20: 34 22/01/2019	עפר נצר	22/01/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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
חוכר	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אברהם נוסבאום		אשלד בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231230		netta@ashtr om.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		יהודה יצוא ויבוא בינלאומי 1971 בע"מ	גן יבנה	העמל (1)	1	03-6508106		nati@judea-ex.co.il

(1) כתובת: אז"ת דרומי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

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		netzer@012.n et.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben- avi.co.il



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

חלוקה למגרשים בהסכמה והסדרת בניה קיימת בקוי בנין וכיסוי קרקע מתאימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה לשני מגרשים, אחסנה ומשרדיה ביעוד תעשייה קלה ומלאכה ותחנת תדלוק ביעוד תעשייה קלה ומלאכה.
2. שינויים נקודתיים בקו בנין קידמי מערבי 5.0 מ' עפ"י בניה קיימת בלבד.
3. הגדרת קו בנין 0.0 מ' בין שני מגרשים בשימושים שונים - אחסנה ותחנת תדלוק.
4. הגדלת תכסית עפ"י בניה קיימת.
5. הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	1

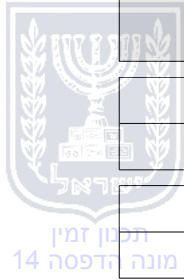
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	11,754	100
סה"כ	11,754	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	11,754.71	100
סה"כ	11,754.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, תחנת תדלוק ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל.</p> <p>"תעשייה" - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>תותר בניית קומת מרתף לחניה בתחום גבולות המגרש מעבר לזכויות הבניה המאושרות בתכנית זמ/בת/87/598.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות הנ"ל ובתנאי שיעמוד בדרישות דיני איכות הסביבה.</p>



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
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
5 (9)	8 (8)	4	0 (7)	16	50 (5)	11640 (4)	2910 (2)	8730 (1)	9700	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
5 (12)	0	8 (8)	8 (8)	16	40 (11)	2421 (10)	605 (2)	1816 (1)	2018	2	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 90% מתכנית זמ/במ/87/598.
- (2) 30% מתכנית זמ/במ/87/598.
- (3) תותר בניית קומת מרתף לחניה בתחום גבולות המגרש מתכנית זמ/במ/87/598.
- (4) 120% מתכנית זמ/במ/87/598 ומרתף לחניה בתחום גבולות המגרש..
- (5) 4850 מ"ר תכסית.
- (6) מרתף חניה.
- (7) צפוני מזרחי.
- (8) לא רלוונטי.
- (9) לרחוב העמל עפ"י התשריט. יותר מבנה לשומר ומתקנים בקו בנין 0..
- (10) 120% מתכנית זמ/במ/87/598 ומרתף לחניה בתחום גבולות המגרש.
- (11) 807 מ"ר תכסית.
- (12) לרחוב הכישור.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט - יכלול פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית בכל הקשור למגרשים הגובלים בדרך ציבורית מרכזית. יש להוציא היתרי בניה לגדר הפונה לאחד מהרחובות עמל או כישור.</p> <p>ג. חזות המבנים הפונה לדרך ציבורית תשמר נקייה ופנויה מציוד אחסנה ופריטי תצוגה שתעשה רק בין כתלי המבנים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה - תכנית חניה מאושרת ע"י יועץ תנועה מוסמך.</p> <p>ה. מרתף חניה - תותר בנית קומת מרתף לחניה בתחום גבולות המגרש ובאופן שלא יפגע בצמחיה הקיימת, ישמר שטח למסלולי כניסה ויציאה מהחניה בתחום המגרש ויותר שטח מגרש לקליטת מי נגר בהתאמה לאמור בסעיף הדין בניהול מי נגר.</p> <p>ו. גובה קומת החניה במקומות בהם התקרה נמוכה ביותר לא יפחת מ- 2.40 מ'.</p> <p>ז. ידרש תאום עם חברת חשמל בכל הנוגע למרחק מקו מתח גבוה ברחוב העמל. ראה סעיף "חשמל" להלן.</p>
6.2	איחוד וחלוקה
	אישור תשריט איחוד וחלוקה ותשריט לצרכי רישום ע"י הוועדה יהווה תנאי למסירת תעודת גמר למבקש היתר בכפוף ובתחום התכנית.
6.3	סטיה ניכרת
	בניה חדשה מעבר לקוי בנין המצוינים בתכנית לא תאושר ותהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
6.4	ניהול מי נגר
	נגר עילי - קליטת נגר עילי במגרשים באזור התעשייה תעשה בכפוף להנחיות אגד ערים לאיכ"הס.
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מציר הקו 2.25 מ' מהתיל הקיצוני 2.00 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' מציר הקו 1.50 מ' מתיל קיצוני. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 6.50 מ' מציר הקו 5.00 מ' מתיל קיצוני, בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי 13.00 מ' מציר הקו, 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300</p>

6.5	חשמל
	<p>מ' 20.00 מ'. ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו *באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. (1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להיתר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם. (2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>
6.6	מיגון אקוסטי
	<p>חובה בניה אקוסטית במתחמי רעש מטוסים: תנאי להיתרי בניה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לבניה אקוסטית במתחמים החשופים לרעש מטוסים, כגון באזורי המשרדים, בהתאם לתדריך לבניה אקוסטית המופיע בנספח א-2 בתמ"א/4-2. רמת המיגון הנדרשת תהיה בהתאם למפת אזורי חשיפה לרעש מטוסים שמפרסם המשרד להגנת הסביבה ומעדכן מעת לעת.</p>
6.7	חניה
	<p>החניה בתחום המגרש כולל החניה התפעולית ואזורי תמרון, פריקה וטעינה, בהתאם לתקני החניה התקפים לשימושים השונים ונספח הבינוי המצורף לתכנית. חל איסור פריקה וטעינה והעמדה לוגיסטית בתחום המרחב הציבורי.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0719336 שם התוכנית: הסדרה ושינוי קוי בנין במגרש לתעשייה ומלאכה בגן יבנה.

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה ומלאכה	5	11754	10576	3515	11718	90%	30%	ל"ר	ל"ר	16	1	3	5	4	4	5
			120%	מרתף חניה בתחום המגרש												

הערות: * הועדה המקומית תהא רשאית לבטל קו בנין צדדי בגבול משותף בין מגרשים להם הוגשה בקשה לאיחוד חלקות.

** בנוסף תותר בניית קומת מרתף לחניה בתחום גבולות המגרש.

*** במגרשים המפורטים להלן לא יפחתו זכויות הבניה מהמותר בתכנית זמ/598/3 : 3-5, 7, 12, 15-17, 19-25, 30, 31.

