

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0751487

בר/מק/204/ג'1 מיכלי טריפלס- שינוי קווי בנין

מרכז

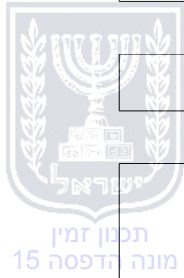
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

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

התכנית עניינה, הסדרה סטטוטורית של קווי בניין, כמסומן בתשריטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
בר/מק/204/ג'1 מיכלי טריפל-קס- שינוי קווי בנין		
מספר התכנית	456-0751487	
שטח התכנית	12.026 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)	
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 שורקות

קואורדינאטה X 169040

קואורדינאטה Y 636005

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה ניר גלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: ניר גלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר גלים			

שכונה

ניר גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
470	מוסדר	חלק		35

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/מק/204/ג	3

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
בר/ בת/ 204 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ בת/ 204 ממשיכות לחול.	4456	461	14/11/1996
בר/ מק/ 204 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ בת/ 204 / א ממשיכות לחול.	4755	3334	19/05/1999



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				בלנקה נסים ביסטריצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בלנקה נסים ביסטריצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/05/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	11: 05 24/07/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/07/2019	שמעון פרץ	11: 26 12/01/2020		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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	צבי גונן		טריפלס (2003) בע"מ	אשדוד	התאנה	7	08-5319906		zvika@triplex.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי גונן		טריפלס (2003) בע"מ	אשדוד	התאנה	7	08-5319906		zvika@triplex.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב (1)		08-6727338		bluna@zahav.net.il
מודד	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(2)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	שמעון פרץ	37677	פרץ סלע הנדסה אזרחית בע"מ	לוד	סער עקיבא	19	08-9212608	08-9212702	shimon@ps-eng.com

(1) כתובת: שוהם 5 באר יעקב.

(2) כתובת: מושב נחלים ת.ד 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
3A, 3B		תעשייה קלה ומלאכה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3A	תעשייה קלה ומלאכה	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	12,026	100
סה"כ	12,026	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	12,002.54	100
סה"כ	12,002.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****תעשיה קלה ומלאכה****4.1.1****שימושים**

- א. כל תעשיה שהיא למעט שימושים אסורים (תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת).
- ב. שטחי ומבני אחסנה.
- ג. משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למפעל שבמגרש.
- ד. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת.
- ה. מוסכים לרכב.
- כל הנ"ל, כמפורט בתכנית המאושרת בר/בת/204/א'.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי****א**

- שטחים מתחת לרמפת עליה לרכב לא ימנו במנין שטחי השירות.
 - לא תהיינה זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה.
 - עבור מתקנים הנדסיים כגון - ארובות, מתקני מיזוג אויר, אנרגיה סולרית, חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות, אנטנות וכו' - תותר חריגה מן הגובה המקסימלי - באישור הועדה המקומית.
 - ניתן יהיה לבנות במגרשים צמודים (בבעלות אחת) בנין אחד ללא מרווחים צדדיים.
- כל הנ"ל, כמפורט בתכנית המאושרת בר/בת/204/א'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מזרח	צפון	מערב	דרום
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
תעשייה קלה ומלאכה	3A	8997	80%	20%			55	15	2	5	צפון- מזרחי	3.5	אחורי (1)
תעשייה קלה ומלאכה	3B	3029											קדמי (1)

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:

(א) תא שטח 3B לא כלול בתכנית זו.

(ב) יותר קו בנין 0 מ' למתקנים הנדסיים בכל החזיתות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- (1) היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י ובתאום עם הליך אישור תכנית זו .
- (2) הריסת כל המבנים המסומנים להריסה, טרם הוצאת היתרי בניה.

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי, התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף .