

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0928994

תכנית בר\מק\8\213 - עדכון זכויות בניה בשני מגרשים א"ת גן רווה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שני מגרשים המיועדים לתעשייה, מגרש מס' 2044 ומגרש מס' 2043 בתכנית ברב\213.

התכנית באה להסדיר את היקף זכויות הבניה במגרש מס' 2044 (חלקה 19 בגוש 5404) ע"י העברת זכויות מהמגרש הסמוך, מגרש מס' 2043 (חלקה 18 בגוש 5404) וזאת מבלי לשנות את כלל השטחים המותרים לבניה בתחום התכנית.

בנוסף לאמור לעיל, מוסיפה התכנית קומה אחת מעל לקרקע בתא שטח מספר 2044 ומוסיפה בתא שטח זה שטחי שירות למטרות אחסנה (נלווית לשימושים העיקריים) וחניה.

אישור כל השינויים המוצעים בתכנית זו הינו בסמכות הועדה המקומית עפ"י הסעיפים הרלוונטיים בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית ברמק\8\213 - עדכון זכויות בניה בשני מגרשים  
א"ת גן רווה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

456-0928994 מספר התכנית

3.032 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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

175530 קואורדינאטה X

645440 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א"ת יבנה, שדרות גן רווה 11-13

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעשייה הצפוני יבנה, בתחום המועצה האזורית גן רווה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5404     | מוסדר   | חלק           | 18-19               |                   |

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

יבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 18/12/1994 | 1022                    | 4268               | תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל שאר הוראות התכנית הראשית ממשיכות לחול. | שינוי   | בר/ בת/ 213       |



**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 |          |                     |             | יצחק (איזי) ליטמנוביץ' |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | יצחק (איזי) ליטמנוביץ' |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| חניה           | מנחה  | 1: 200   | 1                   | 10/01/2021  | עליסה בן-דוד           | 10: 32 21/04/2021 | נספח חניה מנחה | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 10/01/2021  | יצחק (איזי) ליטמנוביץ' | 19: 06 10/01/2021 |                | 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**



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב | רחוב       | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל            |
|----------------|------|-----------|---------------|---------------------------------------|------|------------|-----|------------|-------------|------------------|
|                | פרטי | אייל קמיר |               | חברת שייקה<br>אביזרים<br>ומערכות בע"מ | יבנה | שד גן רווה | 13  | 08-9322288 | 077-4701268 | ekamir@gmail.com |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב | רחוב       | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל            |
|------|-----------|---------------|---------------------------------------|------|------------|-----|------------|-------------|------------------|
| פרטי | אייל קמיר |               | חברת שייקה<br>אביזרים<br>ומערכות בע"מ | יבנה | שד גן רווה | 13  | 08-9322288 | 077-4701268 | ekamir@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב | רחוב       | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל            |
|------|-------|-----------|---------------|---------------------------------------|------|------------|-----|------------|-------------|------------------|
| חוכר |       | אייל קמיר |               | חברת שייקה<br>אביזרים<br>ומערכות בע"מ | יבנה | שד גן רווה | 13  | 08-9322288 | 077-4701268 | ekamir@gmail.com |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

הקרקע בבעלות המדינה ובחכירה ראשית של מגיש התכנית

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר           | סוג         | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב            | רחוב                   | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                       |
|--------------------------|-------------|------------------------|---------------|---|-----------------|------------------------|-----|-------------|------------|-----------------------------|
| אדריכל<br>ומתכנן<br>ערים | עורך ראשי   | יצחק (איזי) ליטמנוביץ' | 35984         | פוגל-שהם<br>2017<br>אדריכלים<br>ומתכנני | תל אביב-<br>יפו | מיטב                   | 6   | 03-5619253  | 03-5619269 | izy@fogel-<br>shoham.co.il  |
| מודד<br>מוסמך            | מודד        | אייסר בדיר             | 1182          | א.ו.ב מדידות<br>ומיפוי בע"מ             | כפר קאסם        | עומר בן אל<br>(חטאב 1) | 68  | 050-7659205 | 03-9323439 | aysar26bader<br>@gmail.com  |
| אינג'                    | יועץ תחבורה | עליסה בן-דוד           | 40393         | ע.א. בן-דוד<br>מהנדסים<br>בע"מ          | חולון           | שמורק                  | 3   | 03-5500963  | 03-5500963 | alisabendavid<br>@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 685.



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 13



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח          | הגדרת מונח        |
|---------------|-------------------|
| התכנית הראשית | תכנית ברב\213\213 |

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**

יצירת מסגרת תכנונית מסדירה לבניה בשני המגרשים הכלולים בתכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת קומה מעל לקרקע בתא שטח 2044 וזאת על פי סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה בסמכות הועדה המקומית.

2. העברת 618 מ"ר (577.22 מ"ר שטח עיקרי ו- 40.56 מ"ר שטח שירות) מתא שטח 2043 אל תא שטח 2044 על מנת להגדיל את השטח הכולל המותר מ- 2682 מ"ר (ברוטו) ל- 3,300 מ"ר (ברוטו) וזאת על פי סעיף 62א(א6) לחוק התכנון והבניה ובסמכות הועדה המקומית.

3. קביעת שטחי שירות תת קרקעיים לצרכי חניה ואחסנה לשירות המטרות העיקריות בתכנית (עפ"י הבנוי בפועל) וזאת על פי סעיף 62א(א15) לחוק התכנון והבניה ובסמכות הועדה המקומית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח    |
|--------|------------|
| תעשייה | 2044, 2043 |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר   | אחוזים |
|-------------|-------|--------|
| אזור תעשייה | 3,032 | 100    |
| סה"כ        | 3,032 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד   | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| תעשייה | 3,039.21  | 100          |
| סה"כ   | 3,039.21  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | תעשיה   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | בתי מלאכה, בתי חרושת, מבנים לאחסנה וקירור ושירותים נלווים. כמפורט בתכנית ברב\213.   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. אופן הבינוי</p> <p>בבקשה להיתר בניה יצויינו מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחי המבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.</p> <p>פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון, פתוח, גינון בתחום המפעל וגבולותיו ושילוב ביצוע של פיתוח השטח.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים ימוקמו על קו בניין קדמי.</li> <li>2. לא יהיו פתחים תפעוליים בחזית הבניין.</li> <li>3. יגונן לפחות 30% מהשטח הקדמי של המגרש.</li> <li>4. הגדרות יהיו על פי פרט ובגובה אחיד כפי שיקבע אדריכלומהנדס הרשות המקומית.</li> <li>5. חומרי גמר חוץ יהיו אנטי קורוזיביים. לא תותר בניה גלויה, אלא באישור אדריכל הרשות המקומית בשטח חלקי משיקולים ארכיטקטוניים.</li> </ol> <p>(הכל על פי תכנית מאושרת ברב\213).</p> <p>ב. בתכנית זו נוספת קומת גלריה כקומה מלאה נוספת למניין הקומות המותר, עפ"י התכנית המאושרת, (בתא שטח מספר 2044) כהוראת סעיף 62א. (א4) לחוק התכנון והבניה, מבלי לשנות את היקף הבניה הכולל בתחום בתכנית.</p> |
| ב     | <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>בתכנית המאושרת נקבעו זכויות בניה כוללות ושוות בשני תאי השטח בתכנית.</p> <p>בהיתרי בניה שאושרו נקבעו היקפי בניה שונים בשני תאי השטח.</p> <p>בתכנית זו מועברים ומחולקים מחדש שטחי הבניה בין שני המגרשים תוך שמירה על היקף הבניה הכולל בתחום התכנית.</p>  |
| ג     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>בתא שטח מספר 2044 בנוי מרתף.</p> <p>יותרו במרתף שימושים של חניה ושל אחסנה (כהוראת סעיף 62א. (א)(15) לחוק ולסעיף 9. (ד)(3) לתקנות חישוב שטחים תשנ"ב).</p> <p>השימוש לאחסנה יותר ככל שאינו פוגע ביכולת מימוש מלאה של מכסת החניה הנדרשת כמצויין בנספח התנועה והחניה לתכנית זו.</p>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>מתא<br>(שטח<br>%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)               |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד   |                   |
|------------------|------------|----------------|------------|---|----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|--------|-------------------|
|                  |            |                |            |   |                            | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>שרות | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |        |                   |
|                  |            |                |            |   |                            |                                  | שרות              | עיקרי |                    |         |        | גודל מגרש<br>כללי |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                    | מעל הכניסה<br>הקובעת       | סה"כ שטחי<br>בניה                | שרות              | עיקרי | גודל מגרש<br>כללי  |         |        |                   |
| 5                | 6          | 5              | 5          | 1   | 3                          | 1202                             |                   | 1140  | 1516               | 2043    | תעשייה |                   |
| 5                | 6          | 5              | 5          | 1   | 4                          | 3300                             | (2) 747           | 2400  | 1516               | 2044    | תעשייה |                   |

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) גובה הבניינים לא יעלה על 18 מ', מלבד ארובות, תרנים או מתקנים מיוחדים אשר יקבע עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית (עפ"י בר/בת13\21).
- (2) מיועד לחניה ואחסנה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר וכמופיע בנספח התנועה לתכנית זו.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13