

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0870121

בר/15/256-מגרש מס' 8, רח' הושע יד בנימין

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/07/2021

להפקיד את התכנית

ליו"ר

09/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 מגרש מס' 8 מתכנית מס' 456-0601369, גוש 5984 חלקה 25, בתא שטח זה קיים מפעל פלמ"ט, עקב הגידול האחרון בתוצרת ופעילות המפעל נוצר צורך בהוספת שטחים לאחסנה לוגיסטית, פריקה וטעינה וכן שינוי מערך החניות במגרש לצורך ייעול התפעול השוטף. במסגרת התכנית מוצעת הקמת מבנה אחסנה נוסף כדי לתת מענה לצרכי המפעל ושטחי משרדים נוספים במבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בר-15/256-מגרש מס' 8, רח' הושע יד בנימין

מספר התכנית 456-0870121

שטח התכנית 5.580 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	שורקות
קואורדינאטה X	183410
קואורדינאטה Y	633500

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בייעוד תעשייה, הנמצא בין שדרת דרך האבות ורח' הושע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: יד בנימין

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יד בנימין	הושע	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5984	לא מוסדר	חלק	25	

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

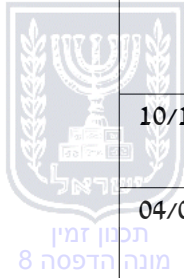
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
456-0601369	8

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/ 256	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית בר/256 .	5038	710	10/12/2001
456-0601369	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 456-0601369 .	8326	12561	04/07/2019



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/03/2021	ישראל מסילטי	14: 25 18/03/2021	טבלת זכויות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/03/2021	ישראל מסילטי	14: 16 18/03/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/03/2021	יזאן זועבי	14: 18 18/03/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/03/2021	ישראל מסילטי	13: 11 18/03/2021	מצב מאושר	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א נחל שורק	יד בנימין	(1)		08-8634275		tomer@ma-soreq.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. נחל שורק יד בנימין 7681200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר לוי			יד בנימין	(1)		03-9611663	03-9611948	mair@palmat.co.il
פרטי	אבנר מילוא			יד בנימין	(1)		03-9611663	03-9611948	avner@palmat.co.il

(1) עובדיה 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין 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	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יזאן זועבי	121246	י.ט הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	office.yteng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 8810.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הוספת זכויות בניה למגרש מס' 8 באזור תעשייה יד בנימין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה.

2. הקטנת קו בנין קדמי מ-5 מ', ל-3 מ', כמסומן בתשריט.

3. קביעת קו בנין קדמי לקומה תת קרקעית 0 מ', כמסומן בנספח בינוי.

4. קביעת קווי בנין עבור מתקנים הנדסיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
תעשייה		8
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה		תעשייה
		תאי שטח כפופים
		8

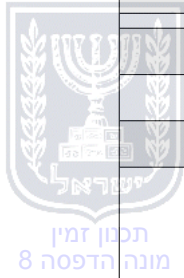
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	5,573	תעשייה
100	5,573	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,580.95	תעשייה
100	5,580.95	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה, אחסנה לוגיסטית, משרדים נלווים לתעשיה/אחסנה. לא יותר שימוש מסחרי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. המבנים יבנו כך שלפחות 50% משטח החזיתות יהיו בחומרי גמר עמידים כמו: אבן, שיש, קרמיקה, זכוכית, פנל אלומיניום וכיו"ב. 2. תתאפשר הקמת מבנה אחסנה נפרד המשמש לאחסון תוצרת ולאחסון חומרי גלם הנדרשים עבור הפעילות התעשייתית בתחום המגרש. 3. תחוייב התקנת מעלית משא במבנה האחסנה, עבור פריקה וטעינה בקומת האחסון התת קרקעית ובקומה א'. 4. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח בינוי. 5. המבנים יחוברו למערכת הביוב הישובית באישור הגורמים הרלוונטיים במועצה. 6. תתאפשר חניה בקומה מפולשת/חניה מקורה. 7. תותר התקנת מתקנים סולאריים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית. 8. יותרו קווי בניין 0 מתחת לקרקע באישור מהנדסת הועדה ע"פ תכנון מפורט.



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)					
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
תעשייה	8	5580	3317	850	558	558	5283	65	15	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)	

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:

יותר קו בנין 0 מ' עבור מתקנים הנדסיים, מדרגות חרום וביתן שומר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור אחסנה ומתקנים טכניים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי/הריסה של המבנה המסומן להריסה בתשריט.
3. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.2

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.
2. תותר בנית מרתפי חניה.

6.3

חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 - ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 - ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו
 2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו
 3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו/קיים או מוצע: 20 מ' מרחק מציר הקו
 4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מרחק מציר הקו
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.

6.4

פיתוח תשתית

1. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. בעל היתר הבניה יתאם, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
3. חיבור הבנין לרשת המים והביוב המרכזית יהיה באישור אגף המים ברשות המקומית.

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.6

תשתיות

1. כל חיבורי התשתית יהיו תת קרקעיים.
2. תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בתנאי שהם יוסתרו וישולבו בפיתוח השטח.

מגבלות בניה לגובה

6.7

הגובה המקסימלי המותר לבניה לא יעלה על 15 מ' ויחול גם על מתקני עזר טכניים ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. כל חריגה ממנו לצורך הצבת עוגרנים או מתקנים טכניים תידרש לאישור משרד הבטחון.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.





מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

MESILATI ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD.

תכנית מס' 456-0870121 - בר-15/256 - טבלת זכויות מאושרות

ע"פ תכנית מס' 456-0601369 – מ.א.נחל שורק תוספת תכליות באזורי תעשיה



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)				גובה מירבי(מ')	תכנית %	מספר קומות		קו בניה (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה		8	5580	50	10	10	10	80	15	65	3	1	5	5	5	5

הערה ברמת הטבלה:

- יותר גם שימוש למסחר.

