

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0113506

בר/מק/353/1 חלוקת מגרשים חדשה באזור תעשייה גדרות.

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

<p>חוק התכנון והבניה מס' 1965 פרהצ תכנון מקומי שורקות מס' 456-0113506 המכונים מפורטת פנה פעמי 100 ג' לחוק מינהל מנהל תכנון מס' 456-0113506 מס' 20/10/13</p>	<p>הפקדה</p> <p>ועדה מקומית שורקות הפקדת תכנית מס' 456-0113506 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 20/30/13 ביום 20/10/13</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>חתימת הוועדה המקומית</p>	<p>חתימת הוועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

המועצה האזורית גדרות, יוזמת התכנית, מרחיבה דרך לאזור עם יעוד לתעשייה קלה ומלאכה ומבצעת חלוקה חדשה למגרשים באזור התעשייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית 1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

בר/מק/353/1 חלוקת מגרשים חדשה באזור תעשייה
גדרות.

מספר התכנית 456-0113506

1.2 שטח התכנית 1.2 שטח התכנית
8.35 דונם

עפר נגור, אדריכל
מ.ח. 39922
טל. 08-3116362

הגשה - הפקדה

1.3 מהדורות 1.3 מהדורות
שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 06/10/2012

1.4 סיווג התכנית 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף
קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

175615 קואורדינאטה X

636880 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור לתעשייה קלה ומלאכה בישוב עשרת של המועצה האזורית גדרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור לתעשייה קלה ומלאכה בישוב עשרת של המועצה האזורית גדרות.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4985	מוסדר	חלק		43, 46, 159, 161, 165, 167, 229

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
בר/ 353 / 36	כפיפות	כפיפות להוראות התכנית הממשיכות לחול למעט	2623		27/04/1980

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		השינויים בתכנית זו.			
בר/ 36 /353	שינוי	שינוי זכות דרך קיימת ושינוי בגדלי מגרשים. כפיפות ליתר הוראות התכנית הממשיכות לחול.	2623		27/04/1980

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עפר נצר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		עפר נצר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/09/2013	עפר נצר		06/10/2013		כן
חלוקה ורישום	מחייב	1:500	1	09/10/2013	עפר קוקוס		10/10/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:500	1	28/10/2013	עפר נצר		28/10/2013	תכנית לאזור תעשייה ומלאכה.	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מועצה אזורית	רשות מקומית		מועצה אזורית גדרות	עשרת	(1)		08-8549100	08-8598793	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עשרת ד.ג. עמק שורק 76858.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		מועצה אזורית גדרות	עשרת	(1)		08-8549100	08-8598793	

(1) כתובת: עשרת ד.ג. עמק שורק 76858.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			מועצה אזורית גדרות	עשרת	(2)		08-8549100	08-8598793	

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

(2) כתובת: עשרת ד.ג. עמק שורק 76858.

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		גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	יבנה	(1)		08-9427224	08-9427225	head_office@absolute.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 586 יבנה 81551.

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

1. הרחבת דרך מאושרת לאזור תעשייה קלה.
2. חלוקת מגרשים חדשה באזור תעשייה קלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך מאושרת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (2) לחוק התכנון והבניה.
2. סידור חדש של מגרשים המיועדים לתעשייה קלה ע"י איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (1) לחוק התכנון והבניה.
3. הקניית 6% תוספת שטח עיקרי במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 8.35

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל 40% מאושרים + זכאות מאושרת של 6% לתכניות ישנות שאושרו לפני 09/1989.	+2,456	+2,456		2,456	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	203
דרך מוצעת	202, 201
תעשייה קלה ומלאכה	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	203
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה קלה ומלאכה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	203
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	203
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	3,011	36.06
תעשייה קלה	5,339	63.94
סה"כ	8,350	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,216.76	26.54
דרך מוצעת	794.22	9.51
תעשייה קלה ומלאכה	5,340.05	63.94
סה"כ	8,351.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד לתעשייה קלה בתכנית בר/36/353.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות וזכויות הבניה המותרות ביעוד לתעשייה קלה בתכנית בר/36/353.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד לדרך בתכנית בר/36/353.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה וחניה
	כל ההוראות וזכויות הבניה המותרות ביעוד דרך בתכנית בר/36/353.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד לדרך בתכנית בר/36/353.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה וחניה
ב	דרכים תנועה וחניה
	כל ההוראות וזכויות הבניה המותרות ביעוד דרך בתכנית בר/36/353.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מי"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	100 (1)	203	דרך מאושרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	100 (1)	202 - 201	דרך מוצעת
5	4	4	4	1 (7)	10	51	51 (6)	5 (5)	46 (4)	700 (3)	103 - 101	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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) המסומן בתשריט קובע..
- (2) כל ההוראות וזכויות הבניה המותרות ביעוד דרך בתכנית בר/36/353..
- (3) זכויות הבניה יגזרו מגודלו בפועל של כל מגרש..
- (4) 40% זכויות עפ"י בר/36/353 + 6% לתכניות לפני 08/1989. תותר הקמת גלריה שתהיה במסגרת שטחים אלה..
- (5) תוספת 5% שטחי שרות עפ"י החלטת הועדה המקומית מתאריך 20/10/2013 לתכניות ישנות שלא נקבעו להן שטחי שרות..
- (6) 40% מאושר + 6% תוספת שטח עיקרי + 5% תוספת שטחי שרות עפ"י החלטת ועדה מקומית..
- (7) כולל גלריה..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	חניה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור",</p> <p>"עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח שבתכנית.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי להיתר בניה אישור תצ"ר עפ"י תכנית זו ע"י הועדה המקומית ורישומה ע"ח המגיש.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	הגשת תצ"ר כמותנה בהוראות התכנית לאישור הועדה המקומית בתוך חמש שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מועצה אזורית גדרות 500244322	מועצה אזורית גדרות	רשות מקומית	10.11.2013
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מועצה אזורית גדרות 500244322	מועצה אזורית גדרות	רשות מקומית	10.11.2013
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז 500101761	מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	בבעלות מדינה	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מועצה אזורית גדרות 500244322	מועצה אזורית גדרות	בבעלות רשות מקומית	10.11.2013
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
		עפר נצר	עורך ראשי	10/11/2013

חתימה: עפר נצר / אדריכל
מ.ר. 34924
טל. 08-3996383

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 456-0113506 שם התוכנית: בר/מק/1/36/353 חלוקת מגרשים חדשה באזור תעשייה גדרות.

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: 14/10/2013 חתימה: [חתימה]

עפר נצר אדריכל
מ"ר 39922
טל. 08-3597883

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		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה קלה	,102,101 103	700	40%	-----	-----	-----	40%	-----	-----	10מ	-----	-----	כמסומן בתשריט	4.0	4.0	4.0	4.0