

משרד הפנים
מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

15-02-2015

הוראות התכנית

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 456-0187468

בר/מק/232-6 - אלייד - גבעת ברנר



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
23-03-2015
נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אישור תוכנית מס' בר/מק/232-6-456 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 155/2015 ביום 15/02/2015 התוכנית טעונה אישור שר הפנים עפ"י סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p><i>[Signatures]</i></p> <p>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>חתימת הוועדה המקומית</p>	<p>חתימת הוועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה שינוי בחלוקת שטחי הבניה בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, תוך המרת חלק משטחי תעשייה ואחסנה לשטח מסחרי, בהתאם להוראות סעיף 62 א(א)(6). השינוי המבוקש נמוך בהרבה מהיקף שטחי המסחר המותרים בתכנית ואינו משנה את אופי הסביבה הקרובה כפי שנקבע בתוכנית התקפה. כמו כן, התכנית מסדירה קווי בניין בין תעשייה לשפ"פ (מ-5 מ' ל-0 מ') בגלל אי התאמה בין תשריט לתקנון בתכנית בר/1/232 בקביעת קווי בניין.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

בר/מק/6/232 - אלייד - גבעת ברנר

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

456-0187468

מספר התכנית

28.89 דונם

שטח התכנית

1.2

הגשה

שלב

מהדורות

1.3

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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שורקות
	קואורדינאטה X	181714
	קואורדינאטה Y	641006



תכנון זמין
מחנך הדפסה 8

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3799	מוסדר	חלק		30

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/232/1	2003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון יזום
הדפסה 8

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמך בילקוט פרסומים	תאריך יזום
בר/232	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/232. הוראות תכנית בר/232	4900	4181	09/07/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.			
בר/ 232	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 232 ממשיכות לחול.	4900	4181	09/07/2000
בר/ 232 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 232 / 1. הוראות תכנית בר/ 232 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5327	3941	07/09/2004
בר/ 232 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 232 / 1 ממשיכות לחול.	5327	3941	07/09/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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				דב חפץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		דב חפץ	תשריט מצב מוצע			לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	16/02/2014	דב חפץ		16/02/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	26/02/2014	דב חפץ		27/02/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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
			אלייד נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	92	03-5618444	03-5620666	eran@allied.co.il



תג 01 זמין
מס' התכנית 8

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		אלייד נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	92	03-5618444	03-5620666	eran@allied.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אלייד נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	92	03-5618444	03-5620666	eran@allied.co.il



תל 01 זמין
מס' התכנית 8

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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם דיאמנט	365	דיאמנט- ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לחיי	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com



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

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כך השטח המותר לבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)(6).

2. שינוי קו בניין, בהתאם לסעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שימוש מתעשייה למסחר של 810.50 מ"ר שטח עיקרי המהווה 50% משטח מסחרי הקיים בפועל. כמו כן שטחי שירות של 40% מהשטח העיקרי בהתאם, וללא שינוי בשטח הבנייה הכולל המותר ע"פ הת.ב.ע בתוקף.

2. שינוי קו בניין ביעוד תעשייה הגבול עם שפ"פ כך שיהיה קו בניין 0, במקום 5 מ', בשל אי התאמה בני תשי"ט והוראות בתכנית בר/232/1 בקביעת קווי בניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 28.89

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	200
תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

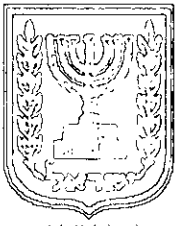
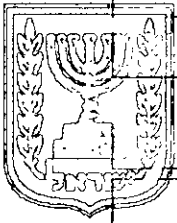
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	4,677	16.19
תעשייה	24,213	83.81
סה"כ	28,890	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	4,669.51	16.16
תעשיר	24,224.91	83.84
סה"כ	28,894.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות בר/1/232 ובר/232 בתוקף.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכניות בר/1/232 ובר/232 בתוקף.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	100	28890 (1)	34668 (2)	13867 (3)	28890	77425	50	25	5	1	0 (4)	5	5	5	5

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטח השפייפ (עפ"י סעיף 15.5 בתכנית בר/232).
- (2) ע"פ התבע בתוקף מותר להמיר 10% משטח בניה בנוי בפועל משימוש לתעשייה לשימוש למסחר. השטח המסחרי חקיים בפועל הוא 1621 מ"ר. מבוקשת תוספת של 50% ע"פ סעיף 62א(א)(6) לחוק, שהם 810.50 מ"ר, על חשבון שטחי הבניה המותרים לתעשייה, ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה.
- (3) שטחי שירות לשטח המסחרי יהיו 40% מהשטח העיקרי המסחרי על חשבון שטחי השירות המותרים, ללא תוספת שטחי שירות המותרים ע"פ התבע בתוקף..
- (4) קו בניין לשפייפ.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

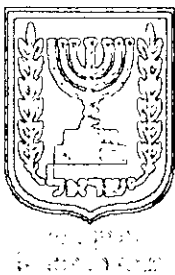
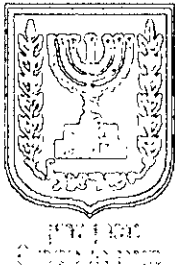
7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



8. חתימות

 תאריך: 11/02/2015 חתימה: אלייד נדליין בע"מ	שם:	סוג:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: אלייד נדליין בע"מ 520027822		
תאריך: 11/02/2015 חתימה: אלייד נדליין בע"מ	שם:	סוג:	יום
	שם ומספר תאגיד: אלייד נדליין בע"מ 520027822		
תאריך: 11/02/2015 חתימה: אלייד נדליין בע"מ	שם:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: אלייד נדליין בע"מ 520027822		
תאריך: 15/2/15 חתימה:	שם:	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ 512367723		



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 456-0187468 שם התוכנית: אלי"ד - גבעת ברנר

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 16.02.2014 חתומה: ~~חיה כהן~~ / 03-5-70392

יעד השטח	רוחב חזית מינימלית במ"ר	גודל מגרש סינימלי במ"ר	אחוזי מיה מרבית מקומה	כסות קרקע	מספר קומות מרבי (2)	סה"כ שטחי מניה לשימוש עיקר ב-%		סה"כ שטחי שחת ב-%		נזב מרבי למכס מעל מפלס הכניסה	קווי בניין מועריים		
						מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה		חזית צדדי	שרפי	ערפי
תעשייה	16	5 דונם	50%	50%	5	מעל 120	ראח הערה (3)	ראח הערה (1)	40%	25 מטר	5	5	5
						מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה	ראח הערה (3)	ראח הערה (1) לשימוש תניח בלבד דאח הערה (2)	100%				

הערות לטבלת הזכויות והוראות הבניה:

1. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובע יהיו למטרות אחסון, מקלט, מערכות טכניות, מתקני שירות, מבואות, חדרי מדרגות ומעברים ציבוריים [בהתאם לתקנות התכנון וחבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתורים), התשנ"ב-1992].
2. מותר יהיה לבנות שטחי שירות למטרת חניה מתחת למפלס הכניסה בקו בנין אפס, בהתאם לתוכנית הפיתוח ובאשור הועדה המקומית. מספר הקומות למטרת חניה בלבד, מתחת למפלס הכניסה, יהיה בהתאם לצורך בנוסף למספר הקומות המרבי.
3. מתחת לפני הקרקע ניתן יהיה לבנות עד 50% שטחים עיקריים עפ"י תכליות האזור בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים, מתחת ומעל מפלס הכניסה הקובעת לא יגדל מ- 120%. בהתאם לאמור, תותר העברה של שטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת מבלי שסה"כ שטחים יגדל. קווי הבנין לשטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו חופפים לקווי הבנין שמעל למפלס הכניסה הקובעת.
4. באזור התעשייה תותר בנית קומה מפלשת, בשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה, לשימוש לכלל הציבור ואז לחניה ללא שימוש מסחרי. שטח קומה זו ייחשב כשטח שירות, ייועד לתכליות המפורטות בחזרה מס' 1 לעיל ויהיה בנוסף ל- 40% המותרים כמצויין בטבלה לעיל.