

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0358325

בר/מק/3/36/353 שינוי קו בנין במגרש 23, אזור תעשייה עשרת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מרחב תכנון מקומי "שורקות"
 אישור תכנית מס' 456-0358325
 התכנית מאשרת מפח פעולה 108 ג' לחוק

משה קזולח
 יו"ר הועדה

11-4-16
 תאריך

אינג' אנה קוגן
 מהנדסת הועדה

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי שורקות
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית שורקות
 הפקדת תכנית מס' 456-0358325
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2018001 מיום 17-1-16
 צורה משה
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה "שורקות"
 24-01-2016
 נתקבל
 חתימה



דברי הסבר לתכנית

לצורך הקמת מבנה תעשייה ואחסנה תכנית זו מבקשת לשנות קווי בנין ולהוסיף שטחי שרות מתחת לקרקע. כמו כן תכנית זו מוסיפה 6% לשטח העיקרי במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989, וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)(9).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|----|------------------------|--|---|
| 11 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | בר/מק/3/36/353 שינוי קו בנין במגרש 23, אזור תעשיה עשרת |
| | | מספר התכנית | 456-0358325 |
| 12 | שטח התכנית | | 2.584 דונם |
| 13 | מהדורות | שלב | הגשה |
| 14 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | | לפי סעיף בחוק | א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9 |
| | | 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

175697 קואורדינאטה X

636812 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס 23 באזור התעשייה של מושב עשרת, רחוב ללא שם המתחבר לרחוב ריזה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - 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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4985 | מוסדר | חלק | 468 | |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 27/04/1980 | | 2623 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 36 /353 ממשיכות לחול. | שינוי | בר/ 36 /353 |

הערה לטבלה:

התכנית הני"ל פורסמה בילקוט פרסומים 2623, עמוד 1492 בתאריך 27/04/1980.

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 |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | ישראל מסילטי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1:250 | | 29/12/2015 | ישראל מסילטי | 19/01/2016 | נספח בינוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:500 | | 31/12/2015 | ישראל מסילטי | 31/12/2015 | תשריט 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 |
|----------------|------|----|---------------|--|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| | פרטי | | | גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ | מישר | מישר | 18 | 08-8592006 | 08-6365440 | yossi@glicksman.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| פרטי | | | גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ | מישר | מישר | 18 | 08-8592006 | 08-6365440 | yossi@glicksman.co.il |

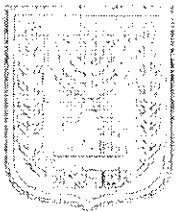
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|--|-----------------|----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בבעלות מדינה | | | ר.מ.י - מחוז מרכז | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632222 | 03-7632132 | |
| חוכר | | | גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ | מישר | מישר | 18 | 08-8592006 | 08-6365440 | yossi@glicksman.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר אדריכל | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-----------|--------------|---------------|---|------------|-----------------------|-----|------------|------------|------------------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | ישראל מסילטי | 104401 | מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב | קרית עקרון | חסן מלך מרוקו השני | 1 | 08-9493300 | 08-9494400 | mes12@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.



רשות המבחן
מס' 15

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

שינוי קווי בנין, הוספת זכויות בניה, הכל בסמכות הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין צידי מערבי מ-4 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)(4).
2. שינוי קו בנין אחורי מ-4 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)(4).
3. הוספת 500 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)(15) וזאת עבור אחסנה ומתקנים טכניים הנלווים לשטחים העיקריים שמעל הקרקע.
4. הוספת 6% שטח עיקרי במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989, וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 2.584 | | |
|--|-----|------------|-------------------------------|---------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | | מפורט | מתארי |
| תעסוקה (מ"ר) | מ"ר | 1,033.6 | 155+ | 1,188.6 |
| 6% תוספת לשטח העיקרי במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989 וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)(9) | | | | |

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 |
| תעשייה קלה ומלאכה | 23 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור לתעשייה קלה | 2,500 | 100 |
| סה"כ | 2,500 | 100 |
| מצב מוצע | | |
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| תעשייה קלה ומלאכה | 2,584.38 | 100 |
| סה"כ | 2,584.38 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | תעשיה קלה ומלאכה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | ע"פ תכנית בר/ 36 / 353. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | בינוי ו/או פיתוח |
| | תותר בניה בקו בנין 0 צידי-מערבי ואחורי כמסומן בתשריט. |
| | שאר ההוראות ע"פ תכנית בר/ 36 / 353. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמו | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|---------|----------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת שרות | מעל הכניסה הקובעת עיקרי | | | |
| (3) | (3) 0 | (3) | (3) 0 | 1 | 2 | 10 | 40 | 500 | (2) 129.2 | (1) 1188.6 | 2584 | 23 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

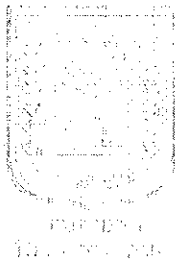
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 40% משטח המגרש עפ"י תכנית בר/36/353 ו-6% תוספת לשטח עיקרי(סה"כ 46%) במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989.

(2) 5% לשטחי השרות מעל הקרקע ע"פ החלטת ועדת מליאה מסי 2013010 מיום ה-20.10.2013 עבור שטחים המיועדים לתעשייה בתכנית בר/36/353, וזאת בהתאם לסעיף 13 בתקנות התכנון והבניה(חישוב

שטחים ואחוזי בניהבתכניות והיתרים), התשנ"ב - 1992.

(3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו לפי תכנית מפורטת מס' בר/36/353 ולפי תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

חניה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | | | |
|-----------------|--|-----------------------------|--------------|--------|-------------------------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: | סוג: | תאריך: | השקעות: |
| | גליקסמן אחזקות והשקעות בע"מ 514515717 | גליקסמן אחזקות והשקעות בע"מ | בחקלאות בע"מ | חתימה: | |
| זים | שם ומספר תאגיד: | שם: | סוג: | תאריך: | השקעות: |
| | גליקסמן אחזקות והשקעות בע"מ 514515717 | גליקסמן אחזקות והשקעות בע"מ | בחקלאות בע"מ | חתימה: | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: | סוג: | תאריך: | |
| | ר.מ.י - מחוז מרכז 0 | בבעלות מדינה | חתימה: | | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: | סוג: | תאריך: | השקעות: |
| | גליקסמן אחזקות והשקעות בע"מ 514515717 | גליקסמן אחזקות והשקעות בע"מ | חוכר | חתימה: | גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: | סוג: | תאריך: | |
| | מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב 570008920 | ישראל מסילטי | עורך ראשי | חתימה: | ישראל מסילטי אדריכל מ.ר. 4401 |

