

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0213108

בר/מק/353/2 שינוי קווי בנין במגרש 100, אזור תעשייה גדרות

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית
לתכנון ובניה "שורקות"

20-04-2016

נתקבל

חתימה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי "שורקות"
אישור תכנית מס' 456-0213108
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק

משה קזולה
יו"ר הועדה

20-4-16
תאריך

אינג' אנה קוגן
מהנדסת הועדה



דברי הסבר לתכנית

חברת גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ הינה מחברות המיון והאריזה מהגדולות בארץ. החברה מבקשת להקים מפעל למיון, אריזה ואחסון באזור התעשייה גדרות. חלק גדול מהשטח הנדרש במפעל הינו אחסנה של ביצים, אי לכך מבקשת תכנית זו להוסיף שטחי שירות לעניין זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר/מק/2/36/353 שינוי קווי בנין במגרש 100, אזור תעשייה גדרות
	מספר התכנית	456-0213108	
1.2	שטח התכנית	5.340 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5	
	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

171790 קואורדינאטה X

635603 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4985	מוסדר	חלק	454, 456	451-453, 455, 457, 462

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



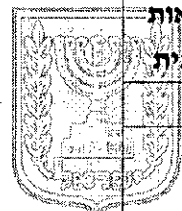
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
456-0113506	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0113506 ממשיכות לחול.	6793	5098	29/04/2014
בר/ 353 / 36	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 353 / 36 ממשיכות לחול.	2623	1492	27/04/1980



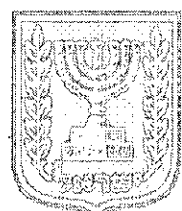
1.7 מסמכי התכנית

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: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/01/2016	ישראל מסילטי	13/01/2016	תשריט מצב מאושר	לא



תל אביב
מונה תדפיסה 11

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



תל אביב
מונה תדפיסה 11

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

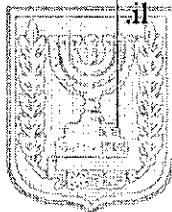
1.8.2 יזם

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	
בעלים			קרן קיימת לישראל	גילת	(1)		08-9986104	08-9924725	

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



התכנית נמצאת
מונה הדפסה 11

(1) כתובת: משתלת גילת ד.ג. הנגב 85410.

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	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493300	08-9494400	mesi12@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	יבנה	(1)		08-9427224	08-9427225	head_office@absolute.co



התכנית נמצאת
מונה הדפסה 11

(1) כתובת: חבצלת החוף 7 יבנה.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

הסדרת קוי בנין שיאפשרו לנצל בצורה אופטימלית את תכנון ותפעול המפעל. הוספת שטחי שרות נוספים מתחת לקרקע הנדרשים עבור אחסנת ביצים בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי קווי בנין דרומי ומזרחי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת קומה אחת תת קרקעית בנוסף למספר הקומות המוגדר בתכנית 456-0113506, וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. הוספת 2277 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים אשר נועדו לשרת שטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה לפי תוכן חוקר הדפסה 11.
4. הגדלת תכסית הקרקע לעומת התכסית המוגדרת בתכנית 456-0113506 מ-51% ל-87%, וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א) (5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון וזמן
מונח הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.34

שטח התכנית בדונם



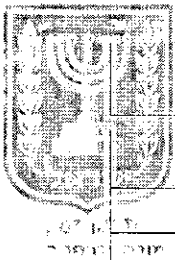
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,456		2,456		

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	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	5,340.05	100
סה"כ	5,340.05	100

מצב מוצע

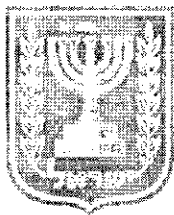
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	5,340.05	100
סה"כ	5,340.05	100



תכנון זמן
מועד הדפסה

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	בינוי ו/או פיתוח
	על פי ההוראות ביעוד לתעשייה קלה בתכנית בר/36/353 ותכנית 456-0113506.



ת.ד. 11
מ.ד. 11

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)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה קלה ומלאכה	100	5340	2456 (1)	267 (2)	2277		87	10	1 (3)	1	(4)	(4)	(4)	

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

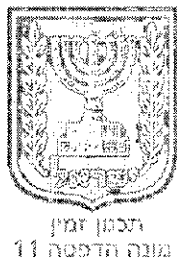
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית מאושרת מס' 456-0113506.

(2) 5% שטחי שרות, שאושרו למגרשי תעשייה קלה בתכנית בר/353/36 בהחלטת מליאת ועדה מיום 20.11.2013.

(3) ניתן להקים קומת גלריה ששטחה יהיה כלול במניין השטחים העיקריים המותרים.

(4) כמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו לפי תכנית מפורטת מס' בר/36/353, תכנית מס' 456-0113506, תצ"ר/1/36/353 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"פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
חזרה הדפסה 11

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ 514515717	חתימה:	גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ 514515717	חתימה:	גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ר.מ.י - מחוז מרכז 0	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	קרן קיימת לישראל 0	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ 514515717	חוכר	גליקסמן אחזקות והשקעות בחקלאות בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב 570008920	עורך ראשי	ישראל מסילטי אדריכל מ.ר. 104401

