

42342

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0142190

תכנית מס' בר/מק/1/324 מגרש מס' 5000B - קיבוץ גבעת ברנר

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית מחוז מרכז  
28-01-2017  
**נתקבל**

אישורים

אישור תוכנית מס' בר/מק 456-0142190  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1/16016 ביום 18/2/17  
התוכנית טעונה אישור שר הפנים  
עפ"י סעיף 100 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז

## דברי הסבר לתכנית

עקב מצב טופוגרפי מיוחד, מבקשת תכנית זו להעביר 40% מתוך 75% זכויות בניה למטרות שרות, ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מס' בר/מק/1/324 מגרש מס' 5000B - קיבוץ גבעת ברנר
		מספר התכנית	456-0142190
1.2	שטח התכנית		1.008 דונם
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	א62 (א) סעיף קטן 4, 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

181583 קואורדינטה X

641958 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה קיבוץ גבעת ברנר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: גבעת ברנר

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
2634	מוסדר	חלק		2, 28

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2003	בר/14 /12
5000	בר/324

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
18/06/2015	6505	7060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/324 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/324
14/11/2004	440	5343	תכנית זו כפופה לתכנית בר/14/12 בענין גבולות המגרשים.	כפיפות	בר/14/12

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתשריט חלוקה מס' תח/324/א.

**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
תנועה	מנחה	1: 250		09/01/2017	עמי גוטליב	09/01/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/01/2016	ישראל מסילטי	16/02/2016		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			יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ	רחובות	כרמל	46	08-9493000	08-9494400	taba@mesilati.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ	רחובות	כרמל	46	08-9493000	08-9494400	Mesi1@012.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318880	02-5318706	
בעלים			יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ	רחובות	כרמל	46	08-9493000	08-9494400	taba@mesilati.co.il

**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 מסיילטי	104401		גבעת ברנר	(1)		08-9493300	08-9494400	taba@mesilat i.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	(2)		050-7424501		a.gottlieb.eng @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	08-8602254	08-8602254	Yoav@halabi l.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 1454.



## 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

העברת שטחי שרות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ושינוי קווי בנין במגרש המיועד לתעשייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת 40% בסך כ-403 מ"ר שטחי שרות קיימים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א9) לחוק התכנון והבניה.
2. הקטנת קווי בנין צידיים מ-5 מ' ל-4 מ' כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה.
3. הקטנת קווי בנין קדמי וצדדי ימני (מזרחי) באופן נקודתי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט וזאת עבור מתקן הנדסי (חדר טרפו), מדרגות חרום וחדר אשפה וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה.
4. תוספת קומה, מ-2 קומות מאושרות ל-3 קומות וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.008
------------------	-------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	806.4			806.4	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
תעשייה	5000B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,008	100
סה"כ	1,008	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,008	100
סה"כ	1,008	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>תעשייה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת בר/324.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>בהתאם לתכנית זו שטח שרות ממתחת לקרקע ינוייד אל מעל הקרקע לטובת מתקנים הנדסיים, מרחב מוגן, ושטחים משותפים לצרכי ציבור (חדר מדרגות, מעלית וכו') ושאר הוראות של תכנית מאושרת בר/324 ממשיכות לחול.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>לא ינתן שימוש חורג למסחר, כל שימוש חורג יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 (4)	5	4	4 (3)		3 (2)	15 (1)	50	180	35		65	80	1008	5000B	תעשייה

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) לא כולל מתקנים כגון תרנים, ארובות, מיכלים וכדומה.
- (2) קומת כניסה מפולשת + 2 קומות מעל הקרקע.
- (3) תותר בניה בקו בנין 0 מ' כמסומן בתשריט עבור מתקן הנדסי, מדרגות חירום וחדר אשפה..
- (4) תותר בניה בקו בנין 0 מ' כמסומן בתשריט עבור מתקן הנדסי (חדר טרפ)..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה. הכל באישור מהנדס הוועדה.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוחלי מנהל מקרקעי ישראל.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

**7.2 מימוש התכנית**

ל"ר.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24.1.17 יאגאם השקעות חניסטים ובנין בע"מ ח.ג. 514315209
	יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ 514315209		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24.1.17 חניסטים ובנין בע"מ ח.ג. 514315209
	יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ 514315209		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24.1.17 חתימה:
	קרן קיימת לישראל 0		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24.1.17 יאגאם השקעות חניסטים ובנין בע"מ ח.ג. 514315209
	יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ 514315209		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24.1.17 חתימה: 440100
	ישראל מסילטי עורך ראשי		