

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0310797

בר/1/2/36/353-1 מגרש מס' 100, אזה"ת עשרת



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/04/2017

להפקיד את התכנית

25/09/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה עיקריים מעל הקרקע וכן לקבוע הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בר/1/2/36/353- מגרש מס' 100, אזה"ת עשרת

ומספר התכנית

456-0310797

מספר התכנית

5.340 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

171689 קואורדינאטה X

636961 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה עשרת רח' דוכיפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: עשרת

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100	456-0213108

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



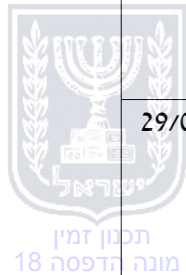
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
456-0213108	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0213108 ממשיכות לחול.	7261	5949	09/05/2016
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/07/2017	ישראל מסילטי	02/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי ותנועה	02/07/2017	ליאור בר	02/07/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	21/11/2016	ישראל מסילטי	15/09/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	(2)		03-5336777	072-7274438	office@or- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	יבנה	(3)		08-9427224	08-9427225	head_office @absolute.co .il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: רח' משה אביב (העמל) 1/5 אור יהודה.

(3) כתובת: חבצלת החוף 7 יבנה.ת.ד. 586 יבנה 81551.



משרד
התכנון
והדפסה



משרד
התכנון
והדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הגדלת שטחים למטרות עיקריות לצורך הקמת מבנה תעשייה וקביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ב. הוספת זכויות בנייה עיקריות מעל הקרקע.
- ג. תוספת קומה מעל הקרקע.
- ד. שינוי גובה מבנה.
- ה. שינוי קווי בניין.
- ו. שינוי תכנית בניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.34

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,500		+3,044	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
תעשייה קלה ומלאכה	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	תעשייה קלה ומלאכה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	5,340	100
סה"כ	5,340	100

מצב מוצע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	תעשיה קלה ומלאכה, אחסנה, מתקנים תפעוליים המשרתים את התעשיה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה ב-2 קומות בגובה מכסימלי של 12 מ'. 2. קווי בניין כמסומן בתשריט, לא יותרו פתחים בקו בנין 0. א. קו בנין אחורי עילי 5 מ'. 3. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%. 4. תותר הקמת גלריה במסגרת זכויות הבניה. 5. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	12	70	8044 (1)	2277	267	5500	5340	100	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) כולל גלריה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. היתרי בניה ינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה. 2. תנאי למתן היתר יהיה חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה, משרד החקלאות, משרד הבריאות ותיאום מול רמ"י.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>תקן החניה בתכנית יקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ולפי השימוש המבוקש. מונה הדפסה 18 תכנון זמין</p>	
6.3 חשמל	6.3
<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו 3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו לקיים או מוצע: 20 מ' מרחק מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.</p>	
6.4 פיתוח תשתית	6.4
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בתיאום עם הרשויות המוסמכות. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים במועצה האזורית. ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית. ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
6.5 עתיקות	6.5
<p>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</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 18

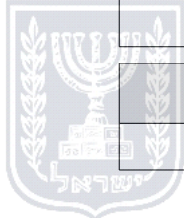


תכנון זמין מונה הדפסה 18



תכנון זמין מונה הדפסה 18

6.5	עתיקות
	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%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18