

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0602599

בר/13/256 - מפעל דגש פ.ק. יד בנימין

מרכז

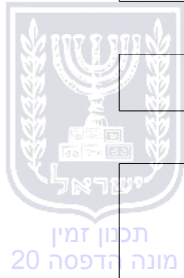
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מפעל דגש פ.ק. נמצא בעיצומם של שלבי הקמה מכח היתר הבניה שניתן בסוף שנת 2017. צרכיו העתידיים של המפעל לצורך התפתחותו והגדלת מצבת העובדים מחייבים תוספת שטחי ייצור ואחסנה. התכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה בקומה א' (שטח שיועד בהיתר לחניית מכוניות פרטיות) באזור פנימי התחום ע"י בינוי מכל כיווניו וללא הגדלת נפח הבניה של המבנה המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

בר/13/256 - מפעל דגש פ.ק. יד בנימין

מספר התכנית	456-0602599
-------------	-------------

שטח התכנית	8.984 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

קואורדינאטה X 183269

קואורדינאטה Y 633619

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה יד בנימין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: יד בנימין

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה יד בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5984	מוסדר	חלק	11	

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/מק/ 2 /256	421

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 256	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 256 ממשיכות לחול.	5038	710	10/12/2001
בר/ מק/ 256 / 2	החלפה		5348		01/12/2004

הערה לטבלה:

תכנית בר/ מק/ 256 / 2 - מס' עמוד בילקוט הפרסומים הינו 752.



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				רפאל שלגי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רפאל שלגי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	11/10/2018	רפאל שלגי	18: 04 11/10/2018		לא
חוות דעת סביבתית	רקע			28/11/2018	מיכאל מוגילבסקי	15: 17 28/11/2018	נספח אקוסטי סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע			05/05/2019	רפאל שלגי	16: 34 05/05/2019	פרשה טכנית+תאור מערכת האינסטלציה.	לא
חניה	מנחה			11/10/2018	צבי שלגי	18: 03 11/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/05/2018	רפאל שלגי	16: 55 17/05/2018		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			דגש פ.ק בע"מ	יבנה	הירקון	38	08-9422294	08-9432555	dagesh@da gesh-fk.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דגש פ.ק בע"מ	יבנה	הירקון	38	08-9422294	08-9432555	dagesh@dagesh- fk.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	רפאל שלגי	116503	שלגי אדריכלים	רעננה	התחיה	14	09-7729253		office@shilgi .com
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטר-מאפ	דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	1	04-8395202		halabi@halab il.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	מיכאל מוגילבסקי	76631		מודיעין-מכבים-רעות	שמואל הנביא	20	08-9715326		mi- mog1@zahav. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי שלגי	11773	צ.ש. הנדסה ותכנון	בית חורון	דרך יהודה המכבי	13	03-5361549		zvi.shilgi@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

תוספת זכויות בניה במגרש בייעוד תעשייה ביד בנימין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים בקומה א' לשם הגדלת שטחי ייצור ואחסנה.

2. הגדלת שטח תכסית.

3. קביעת שימוש לתעשייה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	1

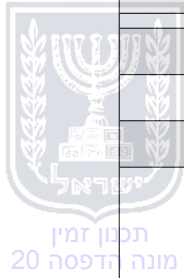
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	8,972	100
סה"כ	8,972	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	8,984.27	100
סה"כ	8,984.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי המבנים ייבנו כך שלפחות 50% שטח החזיתות יהיו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן, קרמיקה, זכוכית וכיו"ב כמפורט בסעיף ה'2 בתכנית מאושרת בר/ 256 זכויות בניה כמפורט בסעיף 5.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	5	5	5	5	2	12.8	51	1796.85	7380.56	8984.27	1	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

הערה ברמת הטבלה:

במסגרת היתר בניה מס' 13093 מיום 30.10.2017 אושרו ההקלות הבאות:

א. הקלה להגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 51%.

ב. לניוד שטח עיקרי - 10% וניוד שטח שירות - 10% מהמרתף לקומות עליונות.

ג. קו בנין קדמי נקודתי דרומי לחדר מונים ומפסק ראשי 0.00 מ'

ד. קו בנין צפוני 0.00 מ' נקודתי עבור כבש גישה לחניה בקומה א'.

ה. הגבהת גובה מבנה ל- 12.80 מ.

הקלות א', ב' ו-ה' הוכנסו לטבלת זכויות והוראות בניה כחלק מהמצב החדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	נספח הבינוי מנחה מבחינת העיצוב האדריכלי של חזיתות המבנה, נפחיות ומיקום עקרוני של תוספת הזכויות בקומה א'.
6.2	חניה
	1. חניה לרכב פרטי - בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. חניה תפעולית - מספר מקומות החניה ייקבע בשלב היתר הבניה בהתאם לשימושים המוצעים ולאישור מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
6.3	איכות הסביבה
	א. שפכים: הנחיות לגבי טיפול בשפכים וחומרים המהווים תוצאה של תהליכי עיבוד המתכות במפעל לפי נספח הפרשה הטכנית. ב. חומרים מסוכנים: המפעל לא יחזיק בחומרים מסוכנים בהיקף עבורו נדרש היתר רעלים ובהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993. ג. אקוסטיקה: 1. כחלק מבקרת התכן לקבלת היתר בניה יש להציג התאמה לנספח האקוסטי. 2. העבודה במפעל תתבצע בין השעות 06:00 ל-22:00. לא תתבצע עבודה בשבתות וחגים. 3. תנאי לקבלת טופס 4/היתר אכלוס יהיה אישור היועץ האקוסטי על ביצוע בפועל של אמצעי הבידוד וכן ביצוע מדידות רעש לשם ווידוא כי אין חריגה מתקנות הרעש בבתי המגורים הקרובים למפעל.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים למתן היתר בניה: 1. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 2. תאום הבקשה עם רשות הכבאות. 3. הריסת מבנים המסומנים בתשריט המצב המוצע להריסה. 4. תנאי להקמת עגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

זמן מוערך לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20