

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0524850

בר/מק/1/265, צומת ראם, מוסך מסמיה

מרכז

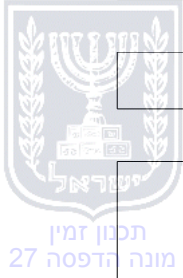
מחוז

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

ביזמת משפ' תמיר מוגשת תכנית שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים בתחום התכנית שכולל:

1. חלוקת המגרש לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניין
3. קביעת גודל המגרשים.
4. ניווד זכויות משטח תת קרקעי שלא נוצלו לקומת קרקע.
5. ביטול זיקת הנאה בכניסה למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בר/מק/1/265, צומת ראם, מוסך מסמיה

**מספר התכנית** 456-0524850

**1.2 שטח התכנית** 7.426 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 1, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 9

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

179829 קואורדינאטה X

629979 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה נחל שורק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בני ראם

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בני ראם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
7, 61-62		חלק	מוסדר	2203
37-38, 42, 68-71, 96		חלק	מוסדר	2212

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
4	בר/ 265

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
31/12/2006	1097	5611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 265 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 265



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 47 20/12/2018	מיכאל בורדמן	19/12/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 16 13/11/2018	מיכאל בורדמן	13/11/2018	2	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		07: 51 04/07/2019	בז'רנו דוד	19/12/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 31 13/11/2018	מיכאל בורדמן	13/11/2018		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	מרדכי תמיר			גדרה	ז'בוטינסקי (1)	4		08-8585105	masmia@masmia.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ז'בוטינסקי 4, גדרה 7070000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי תמיר			גדרה	(1)	4		08-8585105	masmia@masmia.co.il

(1) כתובת: רח' ז'בוטינסקי 4 גדרה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il
אחר	בעל זכויות בקרקע שטרם נרשם	מרדכי תמיר			גדרה	(2)	4		08-8585105	masmia@masmia.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל זכויות בקרקע שטרם נרשם

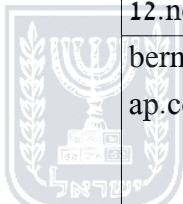
(1) כתובת: דרך בגין 125, תל אביב.

(2) כתובת: ז'בוטינסקי 4, גדרה.

**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	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושותי מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	בז'רנו דוד		הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9750390	08-9701106	david_bez@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 1709.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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**

חלוקת המגרש בהסכמת בעלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 חלוקת המגרש לשני תאי שטח (4A, 4B), לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית

2.2.2 שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

2.2.3 חלוקת זכויות בניה בין שני תאי השטח 4A, 4B, ללא שינוי בסך השטח הכולל המותר לבניה בייעוד קרקע 'מסחרי', לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

2.2.4 שינוי שטח מגרש מינימלי מ-7.0 דונם ל-3.1 דונם (תא שטח מס' 4A) ו-4.326 דונם

(תא שטח מס' 4B), לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית

2.2.5 העברת זכויות בניה שטחי שרות 149 מ"ר (תא שטח מס' 4A), ו-208 מ"ר (תא שטח מס' 4B), שלא

נוצלו ממתחת למפלס הכניסה הקובעת, אל מעל למפלס הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

2.2.6 ביטול זיקת הנאה במגרש 4, לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

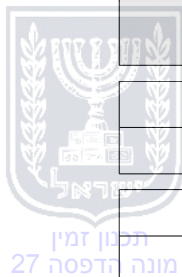
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	4A, 4B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר	4A, 4B
מבנה להריסה	מסחר	4A, 4B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	4A, 4B



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	7,426	100
סה"כ	7,426	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	7,425.93	100
סה"כ	7,425.93	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש להקמת מרכז מסחרי, מסעדות, אולמי שמחות וחניה, החניה יכול שתהייה עילית ותת-קרקעית	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<ul style="list-style-type: none"> <li>- הריסה ובניה מחדש של החזית, יתכן רק חלק מהחזית.</li> <li>- ציפוי החזית בחומרי גמר עמידים כולל מתכת וזכוכית.</li> <li>- הקמת קיר מסך לפני החזית מחומרי בניה עמידים.</li> <li>- חומרי גמר עמידים כמו אבן, קרמיקה, וציפויים כמו זכוכית, מתכת.</li> <li>הכול לפי הנחיות הוועדה המקומית בעת הוצאת היתרי הבניה .</li> <li>-לא יתאפשר מעבר בין מגרש 4A למגרש 3, בגבול בין המגרשים, תבנה גדר ללא שער.</li> </ul>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	שרות		עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	9	40	(1) 686	316	877	3100	4A	מסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	9	40	(1) 957	441	1224	4326	4B	מסחר

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:

1. תתאפשר בניית פרגולות בין בנינים ללא הגבלה של קוי בנין.
2. מותר יותר ממבנה אחד במגרש.
3. שטחי אחסנה במבנים המיועדים למסחר המשרתים ישירות את המסחר, יחשבו במנין שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים מיועדים לחניה ומכונות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	הריסת כל המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתרי בניה. טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בוועדה המקומית.
6.2	<b>חניה</b>
	חניה שתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרש.
6.3	<b>חשמל</b>
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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>חשמל :</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך תיל בודד מתיל הקיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו בשטח בנוי 6.5 מ', בשטח פתוח 8.50 מ'.</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו (קיים או מוצע)מרחק מתיל קיצוני 9.5 מ' מרחק מציר הקו -בשטח בנוי 13.0 מ', בשטח פתוח 20.0 מ'.</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו - 35 מ' אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .</p>
6.4	<b>ניקוז</b>
	<p>1. פעולות ניקוז תיעול והגנה מפני שטפונות בתוכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1958 על תיקונו ותקנותיו.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי שטח בתחום התכנית, תכלול פתרון נאות של נושא הניקוז והתיעול, מבלי לפגוע בשטחים הסמוכים.</p> <p>3. הרשות המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעולות אחזקה שוטפת או תקופתית למערכת הניקוז המאושרת, בהעדר הוראות קיום הרשות, היא רשאית לבצע הטיפול הנדרש על חשבון בעלי ו/או המחזיקים בקרקע.</p> <p>4. תכנית פיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ, ותדאג למינימום נגר עילי שיצא התכנית.</p>
6.5	<b>פיתוח תשתית</b>
	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



<b>6.5 פיתוח תשתית</b>	
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנעו רשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.</p> <p>ו. תנאי לאכלוס המבנים יהיה חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.</p> <p>ז. יותר מעבר תת-קרקעי לשם חיבור ביוב מקומי, בגבול בין מגרשים.</p>	

<b>6.6 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.	



<b>6.7 עתיקות</b>	
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשל"ח - 1989, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

