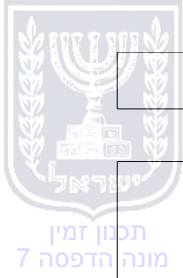


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0741033

בר/מק/36/353/1/2 שינוי קו בניין מגרש מס' 100



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט במגרש מס' 100, אזה"ת עשרת . וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בר/מק/36/353/1/1/2 שינוי קו בניין מגרש מס' 100

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0741033

1.2 שטח התכנית 5.340 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 62א (א) סעיף קטן 4

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

175614 קואורדינאטה X

636880 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה עשרת

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 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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/01/2018	4574	7684	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0310797 ממשיכות לחול.	שינוי	456-0310797



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/05/2019	ישראל מסילטי	14: 21 01/05/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/05/2019	ישראל מסילטי	14: 21 01/05/2019	מצב מאושר	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			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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה 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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט במגרש מס' 100, אזה"ת עשרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בנין מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט. וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	5,340.04	100
סה"כ	5,340.04	100



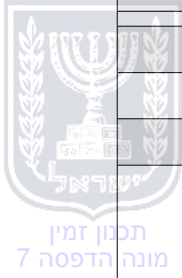
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	בינוי ו/או פיתוח
	<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. 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			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<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 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%.</p>
6.2	חניה
	<p>תקן החניה בתכנית יקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ולפי השימוש המבוקש.</p>
6.3	חשמל
	<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.</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>ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיזוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיזוני, 6 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו/קיים או מוצע: 20 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>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
	<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 קווי 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.</p> <p>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.</p> <p>ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אנף המים במועצה האזורית.</p> <p>ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה ינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	2. תנאי למתן היתר יהיה חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה, משרד החקלאות, משרד הבריאות ותיאום מול רמ"י.

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

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

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

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

	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------------------

