

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0830216

בר/מק/324/1/3 - שינוי קו בנין במגרש מס' B5000, קיבוץ גבעת ברנר

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

תכנית זו מבקשת לשנות קוי בניין צידיים כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר/מק/3/1/324- שינוי קו בנין במגרש מס' 5000B, קיבוץ גבעת ברנר
מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית	456-0830216
שטח התכנית	שטח התכנית	שטח התכנית	1.008 דונם
סיווג התכנית	סיווג התכנית	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

181583 קואורדינאטה X

641958 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ גבעת ברנר, ת.ד 211 קרית עקרון.

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	58	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
06/04/2017	5059	7484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0142190 ממשיכות לחול.	שינוי	456-0142190



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 54 25/03/2020	ישראל מסילטי	25/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 24 25/02/2020	ישראל מסילטי	25/02/2020	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			יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ	רחובות	כרמל	46	08-9493000	08-9494400	taba@mesilati.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				יאגאם השקעות בנכסים ובנין בע"מ	רחובות	כרמל	46	08-9493000	08-9494400	taba@mesilati.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	08-8602254	08-8602254	Yoav@halabi i.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 קווי בנין צדדיים עבור קורות תמיכה מבטון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בניין צדדיים, 0 מ', באופן נקודתי כמסומן בתשריט וזאת לצורך קורות תמיכה מבטון בלבד ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

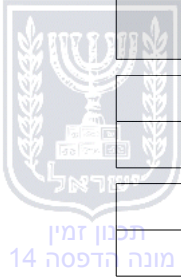
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	5000B
סימון בתשריט	יעוד
מבנה מוצע	תעשייה
תאי שטח כפופים	5000B

3.2 טבלת שטחים

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

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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מבני ומפעלי תעשיה, תעשיה עתירת ידע, מלאכה ואחסון לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: מעבדות, משרדים, חנויות מפעל, מחסנים, מבני שרות, סככות לרכב ולציוד, מבני שרות למשק חקלאי כגון מבנים לטיפול, מיון, אריזה ואחסנה של תוצרת חקלאית, מוסכים, סככות לציוד ומיכון חקלאי ומבנים לרווחת העובדים כגון: מקלטים ומיגון, הסעדה, מלתחות ושרותים.</p> <p>2. אולמי שמחות וגני אירועים.</p> <p>3. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופנים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שרות.</p> <p>4. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופנים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>5. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון: שנאים, גנרטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>6. עבודות ניקוז השטח השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קו בניין 0 מ' מיועד עבור קורות בטון אופקיות שתומכות את הבניין מקירות התמך ההיקפיים (קירות בטון בגבולות המגרש) ממערב וממזרח, אשר תוכננו להחזיק לחץ קרקע אופקי הקיים על הקירות.</p> <p>2. קווי בניין כמסומן בתשריט.</p> <p>3. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.</p> <p>4. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה התייחסות משרד הבריאות.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. לא ניתן לקרות את קירות הבטון אשר מבוקש עבורם שינוי בקווי הבניין. כל קירוי יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>2. לא ניתן שימוש חורג למסחר, כל שימוש חורג אחר יחשב כסטיה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>3. כל סטיה מהשימושים למבני ומפעלי תעשיה, מלאכה, ואחסון כאמור בפרק זה, תהווה סטיה ניכרת מתכנית עפ"י ס'19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 3	(1) 15	50	סה"כ שטחי בניה 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה. הכל באישור מהנדס הוועדה.
6.3	חשמל
	<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 מ' 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>
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ל"ר.