

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0723155

שינוי יעוד מתעשייה למסחר, מגרש מס' 882, רח הכישור גן יבנה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/12/2020

להפקיד את התכנית

ליו"ר

27/07/2021

יו"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

תכנית זו מבקשת לערוך שינוי ייעוד מ-"תעשייה" ל-"מסחר", לקבוע שימושים הוראות ומגבלות בניה בתא שטח מס' 882, ברחוב הכישור 8 באזור התעשייה גן יבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד מתעשייה למסחר , מגרש מס' 882, רח הכישור גן יבנה
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	462-0723155
-------------	-------------

שטח התכנית	5.058 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

גן יבנה

קואורדינאטה X

172059

קואורדינאטה Y

631531

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גן יבנה - חלק מתחום הרשות: גן יבנה

נפה רחובות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	הכישור	8	

שכונה אזור תעשייה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2477	מוסדר	חלק	19	

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
זמ/ בת/ 598 / 87	32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ בת/ 87 /598	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זמ/ בת/ 87 /598	4404	3066	01/05/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
איכות הסביבה	מנחה		18	03/08/2020	קובי אלון	10: 56 07/02/2021	נספח הגנה על מי תהום	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/02/2021	ישראל מסילטי	13: 15 01/02/2021	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/01/2021	ישראל מסילטי	13: 06 01/02/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/01/2021	דוד בז'רנו	14: 55 31/01/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/02/2021	ישראל מסילטי	13: 07 01/02/2021	תשריט 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			דהן את רביד נכסים והשקעות בע"מ	יבנה	שדלובסקי	3	08-8674994	08-8674208	yosibg@vic tory1.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות המדינה.

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
	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	לכיש	105	03-9739911	03-9773976	kobi@adam- ma.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	(2)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	

(1) כתובת: ת.ד 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד 1709.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין עבור סככות, גגונים ובליטות בלבד.

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 ייעוד מ-"תעשייה" ל-"מסחר" וקביעת שימושים, זכויות ומגבלות בנייה בתא שטח מס' 882, אזור התעשייה גן יבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-"תעשייה" ל-"מסחר".
2. קביעת שימושים .
3. שינויים בהוראות בינוי, זכויות ומגבלות בניה :
- א. קביעת זכויות בניה כמפורט בסעיף 5.
- ב. הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- ג. קביעת קו בניין עילי קדמי כמסומן בתשריט.
- ד. שינוי קו בניין ציד כמסומן בתשריט.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר	882	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מסחר	882	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	5,043	100
סה"כ	5,043	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	5,058.91	100
סה"כ	5,058.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר סיטונאי וקמעונאי לסוגיו, כולל סופרמרקט, סוכנויות, אולמות תצוגה וחנויות מפעל.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבנה מסחר חד קומתי, 2. תותר הקמת מרתף עבור חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. 3. מתקנים טכניים יוסתרו על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפיתרון התכנוני באישור מהנדס וועדה מקומית. 4. המבנה יחובר למערכת הביוב העירונית. 5. חדרי אשפה- א. יש להקים חדר אשפה במבנה, חדר האשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. ב. חדר האשפה ילקח בחשבון בשטחי השרות. ג. המפורט לעיל יהווה תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח/היתרי בניה. 6. תותר הקמת גלריות במסגרת זכויות הבניה המותרות. 7. תפותח רצועת גינון בחזית רח' הכישור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 8. תותר הקמת סככות וגגונים בתחום קווי הבניין כולל קו בניין עילי בחזית רח' הכישור כמסומן בתשריט. 9. גידור- לא תותר הקמת גדר לכיוון רחוב הכישור. 10. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור). לא יותרו שימושים שלדעת היחידה הסביבתית אשדוד-חבל יבנה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי. 11. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.	
עיצוב אדריכלי	ב
1. חומרי גמר- חומרי הגמר למבנה יהיו מחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן, זכוכית, קירות מסך ואלומיניום, או שווה ערך. והכל בתאום מול מהנדס הועדה ובאישור הוועדה מקומית. 2. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כל שהיא בחזית הפונה לרחוב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר	882	5058	2400 (1)	635		4555	7590	60 (2)	8.5 (3)	1	1	4 (4)	4 (5)	5 (6)

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) כולל גלריות.
- (2) תכסית הבניה במרתף עד 80%, ניתן להתיר עד 90% בתנאי שניתנים פתרונות הנדסיים לניקוז לפי הנדרש בהוראות תמ"א/1 סעיף 7.1.3.1 לפרק המים..
- (3) כולל מתקנים טכניים.
- (4) עבור המבנה הקיים קו הבניין יהיה 3.7 מ'.
- (5) לרח' העמל.
- (6) לרחוב הכישור, עבור סככות וגגונים קו הבנין העילי יהיה 2.7 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם להוראות התכנית ונספחיה ובנוסף הבקשה תכלול מידע בנושאים הבאים:
 - א. ההיתר יכלול נספח בינוי ונספח פיתוח אשר מהווה פתרון חניה, פיתוח שטח וטיפול במי נגר עלי.
 - ב. אישור משרד הבריאות לשימוש סופרמרקט ו/או מזון.
 - ג. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. אישור בטיחות וכיבוי אש.
 - ה. תאום נגישות לכל המבנה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה וניטור אויר לגבי השפעות ממט"ש חצור וקביעת תנאים לנקיטת האמצעים הנדרשים.
3. תותר הוצאת היתר בניה למסחר למבנה הקיים, בכפוף להצגת תכנית בינוי ועמידה בתקן החניה המאושר בעת הוצאת ההיתר. והכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.
4. במידה ויבנה מרתף חניה ורמפת ירידה לחניון, ידרש תאום מול חברת החשמל בנוגע למיקום חדר טרנספורמציה הקיים בשטח כתנאי למתן היתר בניה.
5. לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא עבור התכליות המפורטות ברשימת התכליות הנ"ל, ובתנאי שיעמוד בדרישות דיני איכות הסביבה.
6. במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס לגודל הויטרינות, מיקומן, גודלן. סוג הסוככים/גגונים, חומרי גמר ועוד, והכל באישור מהנדס הועדה.
7. במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית שילוט מפורטת לאישור מהנדס הועדה.
8. ככל שיתקיימו עבודות חפירה יידרש סקר זיהום קרקע.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש, כולל חניה תפעולית ואזורי תמרון, על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3**ניקוז**

1. יש להבטיח כי 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת, לחילופין יתאפשר תכנון בורות החדרה להחדרת מי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.
2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל איזור החניה.

6.4**היטל השבחה**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.





מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

MESILATI ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD.



תכנית מס' 462-0723155 - שינוי יעוד מתעשייה למסחר, מגרש מס' 882, רח הכישור גן יבנה
טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ע"פ תכנית זמ/בת/87/598

קו בנין (מטר)	גובה במטר	מספר קומות	שטחי בניה (%)								סימון בתשריט	יעוד				
			תכסית (%)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות									
כמסומן בתשריט	5	*4	*4	16	3	120	40	**	**30	90	סגול	תעשייה ומלאכה				

(*) הועדה המקומית תהא רשאית לבטל קו בנין צידי בגבול משותף בין מגרשים להם הוגשה בקשה לאיחוד חלקות.

(**) בנוסף, תותר בנית קומת מרתף לחניה בתחום גבולות המגרש.



קיבוץ גבעת ברנר, ת.ד. 211 קרית עקרון. טל: 08-9493000, 08-9493300 פקס: 08-9492200

E-MAIL arc@mesilati.co.il

