

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0982496

לזון ברזל שינוי קווי בנין

מרכז

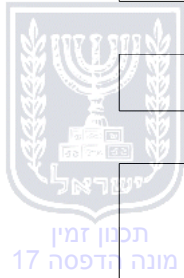
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

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

התוכנית באה להסדיר קווי בניין והגדלת תכסית למבנה קיים במגרש תעשיה , ולהסדיר סככות קיימות למפעל לייצור ברזל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 462-0982496

1.2 שטח התכנית 7.009 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (9)

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

172008

קואורדינאטה Y

631231

1.5.2 תיאור מקום

מגרש תעשיה ברחוב המנור , גן יבנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות :

נפה

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
2478	מוסדר	חלק	9	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

הערה לטבלה:

תרש"צ 4/3/61



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				עופר נצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עופר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/06/2021	שלמה קזז	10: 58 12/08/2021	נספח בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/01/2022	שלמה קזז	09: 34 23/01/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	27/10/2021	טארק עומרי	11: 17 11/11/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	25/05/2021	שלמה קזז	09: 35 23/01/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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			לוי ברזל בע"מ	גן יבנה	המנור	11	08-8565357		iscol@iscol.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לוי ברזל בע"מ	גן יבנה	המנור	11	08-8565357		iscol@iscol.co.il

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	עופר נצר	39922		גדרה	הגורן	20			netzer@012.net.il
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	
	יועץ	טארק עומרי	3651059		נצרת	(1)		04-8244132		office.yteng@gmail.com
אדריכל	יועץ	שלמה קוז			גן יבנה	העצמאות	5	08-8573501		shlomikz@zahav.net.il

(1) כתובת: נצרת. ת.ד. 8810 מיקוד 16482.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת קוי בניין והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קוי בניין למבנה הקיים לפי סעיף 62 א' (א) (4) .

2. הגדלת תכסית מ- 40% ל- 45% מה שניתן בהקלה לפי סעיף 62 א' (א) (9) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
תעשייה	7,020.43	100
סה"כ	7,020.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	7,020.43	100
סה"כ	7,020.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמש למבנים לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל. "תעשיה" - כל תעשיה שהיא למעט תחנות כוח, תעשיה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים: 1. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. כל שטח יחובר דרך המדרכות הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה. הבקשה להיתר תכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הועדה. 2. ביוב - חיבור המפעל למערכת הביוב המרכזית יעשה בתנאי שהתקיימו הנושאים הבאים: - איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם למפורט בחוק העזר - קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית. 3. פסולת מוצקה - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. 4. פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין. 5. חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. 6. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין. 7. איכות האוויר - תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

4.1	תעשיה
	ורחות מצד כל מקור שהוא.
ב	מקלטים מכסת שטחים למרחבים מוגנים ומיקומם יהיו בהתאם להוראות הג"א. חישוב השטחים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ג	חניה החניה כולה תהיה בתחומי המגרשים כולל החניה התפעולית ואזורי תמרון פריקה וטעינה.
ד	סביבה ונוף גינון - 20% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינון , בחזית המגרש תפותח רצועת גינון רצופה להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
ה	תנאים בהליך הרישוי -תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בכל דרישת הרשות המקומית בהתאם להוראות איכות הסביבה .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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					ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת				
תעשייה	7009	6308.1 (1)	2102.7 (2)		7009 (3)	45	16	3	4 (4)	4	5 (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

הוראות טבלה 5:

א. תותר חניה מקורה בתחום המגרש כחלק משטחי השירות.

ב. קווי הבניין יהיו לפי טבלה 5 וכפי שמופיעים בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 90% שטחי בניה סה"כ 6308.1 ..

(2) 30% שטחי שירות סה"כ 2102.7 ..

(3) מרתף בתחום גבולות המגרש לחניה בלבד..

(4) 1.7-4 מ', כמסומן בתשריט ..

(5) 0-5 מ', כמסומן בתשריט..

(6) 1.7-5 מ', כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה כולה תהיה בתחומי המגרשים כולל החניה התפעולית ואזורי תמרון פריקה וטעינה.
בייעוד תעשייה
חניה לרכב פרטי- מקום אחד לכל 50 מ"ר עד 70 מ"ר לפי שיקול דעת הועדה.
חניה תפעולית- מקום אחד לכל 500 מ"ר עד 2000 מ"ר ולכל 2000 מ"ר נוספים מקום אחד.

6.2**פיתוח סביבתי**

20% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינון, בחזית המגרש תפותח רצועת גינון
רצופה להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

6.3**מקלטים**

מכסת שטחים למרחבים מוגנים ומיקומם יהיו בהתאם להוראות הג"א . חישוב השטחים
בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

במיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17