

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0862821

בר/ מק/ 282 / 5 / 2 החלפת שטחים א.ת. חפץ חיים

מחוז

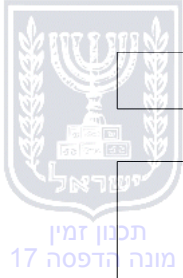
מרכז

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 באה לתקן התנגשות בין שתי תכניות שקיבלו תוקף בסמוך. תכנית מס 456-0601369, תכנית שהוכנה על ידי המועצה האזורית ומטרתה תוספת שימושים של אחסנה לוגיסטית לאזורי תעשייה ותעסוקה קימים ללא תוספת או שינוי בזכויות הבניה פורסמה לאישור ב 4.7.2019 ותכנית מס 456-0412916 שהוגשה על ידי גני טל לוגיסטיקה בע"מ ומטרתה החלפת שטחים באזור תעסוקה חפץ חיים ופורסמה לאישור ב 3.4.2019.

התכנית שתכליתה תוספת שימושי אחסנה, לא הכילה במצב המוצע שלה את השינוי בתוצרת המגרשים שבוצעה בתכנית להחלפת שטחים.

תכנית זו באה לתקן את הטעות ולהגיש תכנית להחלפת שטחים המבוססת על תכנית מס 456-0412916 ביחס לשטחי התעשייה.

בנוסף, בוצעה הקלה בהיתר בניה מס 20170326/1 והועברו 10% משטחי הבניה העיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע, תכנית זו מטמיעה בתוכה הקלה זו.



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 בר/ מק/ 282 /5 /2 החלפת שטחים א.ת. חפץ חיים

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0862821

1.2 שטח התכנית 29.428 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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

181515 קואורדינאטה X

632986 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לישוב חפץ חיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: חפץ חיים

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
5448	מוסדר	חלק	61, 74	76-77, 81

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
24 - 23	456-0601369

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



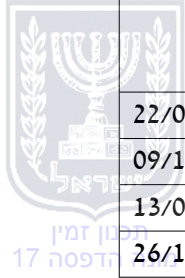
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/07/2003		3534	5208		כפיפות	בר/ 282
09/12/1965			1242		שינוי	בר/ 1 /11
13/09/1979			2564		שינוי	בר/ 137
26/11/2006		659	5599		כפיפות	בר/ 4 /282
17/01/1991		1113	3835		שינוי	משמ/ 74
03/04/2019		9508	8184		החלפה	456-0412916
04/07/2019		12561	8326		החלפה	456-0601369



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				גיורא לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיורא לוי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		גיורא לוי		תשריט מצב מוצע 1	לא
תנועה	מנחה	1: 500		11/09/2023	פלד שריר	09: 25 26/09/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		27/01/2021	גיורא לוי	16: 53 10/09/2023		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
	אחר	(1)		גני טל לוגיסטיקה בע"מ	שילת			08-9744880	08-9744898	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 117 ד.ג. מרכז שילת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גני טל לוגיסטיקה בע"מ	שילת		(1)	08-9744880	08-9744898	

(1) כתובת: ת.ד. 117 ד.ג. מרכז שילת.

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	גיורא לוי	32693		קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047	04-8709183	giorah@shifa t.com
מודד מוסמך	מודד	אלכס קונפדרט	855	אא קונפדרט מדידות בע"מ	חיפה	שד מוריה (1)	52	03-5033397	03-6517989	aksurvey2@g mail.com
כלכלן	יועץ כלכלי	איתמר יהודה רגב			שילת		(2)		08-6384615	Itamar@meg aor.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	פלד שריר			נהריה	הנרקיס	1	077-7010017		psharir@gma il.com

(1) כתובת: זאן זורס 18 חולון.

(2) כתובת: א.ת. שילת 35.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הצרכת שטחים באזור התעשייה חפץ חיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. החלפת שטחים בין שטח "תעשייה", "שטח ציבורי פתוח" ו"דרך מאושרת" ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וכל זאת ללא שינוי בשטח ובזכויות הבניה של כל ייעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.
- ב. קביעת קווי בניין בתכנית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
- ג. ניוד 10% שטחים עיקריים מזכויות הבניה התת קרקעיים, אל זכויות הבניה העל קרקעיים (אושר במסגרת הקלה בהיתר מס' 14791), בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	601A
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	9A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	795.1	2.70
שטח ציבורי פתוח	4,419.4	15.02
תעשייה	24,214	82.28
סה"כ	29,428.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	795.12	2.70
שטח ציבורי פתוח	4,419.4	15.02
תעשייה	24,214	82.28
סה"כ	29,428.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מפעלי תעשיה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים רחבות וחניות.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים הכרוכים במפגע לאזור התיירות הסמוך.</p> <p>ג. לא תותר הפעלה של מפעלים מזהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.</p> <p>ד. אחסנה לוגיסטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בבניה חדשה בלבד, מרחק מזערי בין מבנים יהיה 6 מ' כאשר גבהם יהיה עד 6 מ', מעל גובה מבנים של 6 מ' המרחק יהיה 10 מ'.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תותר כל בניה למעט סככות צל, ריהוט גן ומתקני משחק.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	השטח יפותח בהתאם לתכנית בינוי - פיתוח
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרכים, חניות, מתקני דרך וכל שימושי הדרך על פי חוק
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	15	65	10		10	60 (1)	24214	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) מתוכם 10% שאושרו במסגרת הקלה בהיתר מס' 14791.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי ת"י 2016 או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	הפקעות ו/או רישום	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
6.3	תנאים בהליך הרישוי	טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בוועדה המקומית.
6.4		א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	

