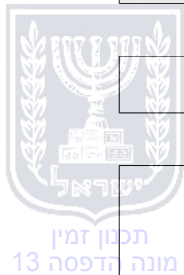


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-1320506

אלרז שינוי קווי בנין בר/11/213



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005371892/310>

## דברי הסבר לתכנית

מבנה התעשייה משמש את חברת אלרז כמעבדה לתיקון מכונות ניקיון לסוגיהן. המבנה מכיל בנוסף למעבדת התיקונים משרדים ואולם תצוגה. אולם התצוגה נועד לתת שירות נלווה ללקוחות המגיעים למעבדת התיקונים. מטבע הדברים הלקוח שוקל בין כדאיות ביצוע התיקון לבין רכישת ציוד חדש. השירות מאפשר הדרכה והדגמה לצורך קבלת החלטה מושכלת. מטרת התכנית הסדרת שינויים מהיתר קיים במבנה לרבות, קביעת קו בנין 0 לשכן לצורך הקמת סככה מעל משטח פריקה, טעינה וחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אלרז שינוי קווי בנין בר/11/213	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
456-1320506	שטח התכנית	1.2
1.399 דונם	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית	לפי סעיף בחוק	
62א (א) (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

645534 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** חבצלת החוף 13 יבנה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גן רוה - חלק מתחום הרשות:

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
5404	מוסדר	חלק	10	

**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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
בר/ בת/ 213	כפיפות		4268	1022		18/12/1994



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דב חפץ		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		דב חפץ		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב	טבלת זכויות מאושרות		1	28/03/2024	דב חפץ	15: 54 28/03/2024	לא
תנועה	מחייב	נספח תנועה	1: 500	1	29/07/2024	בועז גרוס	11: 57 04/08/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע					דב חפץ	09: 21 04/08/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	דוא"ל
	פרטי	ארז יעקב		אלרז מכוונת ניקוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	13	08-9414477	Yona@elraz-ltd.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ארז יעקב		אלרז מכוונת ניקוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	13	08-9414477	Yona@elraz-ltd.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ		דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	dov@hefetz-architects.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926		רמת גן	שד אברהם	18	054-3001062	boazgros@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אנדרי שטרנשטיין	1306		ראש העין	העצמאות	24	054-4923238	geodet1306@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

התאמת הוראות התכנית לצורכי המבנה בנוגע לשימושים וקוי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1. קביעת קו בנין 0 לשכן (חלקה מס' 9) לצורך הקמת סככה מעל אזור פריקה, טעינה וחניה, ע"פ סעיף מספר 62א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,399	100
סה"כ	1,399	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,399.53	100
סה"כ	1,399.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. באיזור תעשיה יותרו התכליות הבאות: בתי מלאכה, בתי חרושת, מבנים לאחסנה וקירור ושרותים נלווים. 2. הקמת סככה מעל לאזור פריקה, טעינה וחניה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
5	5	0 (3)	5	מעל הכניסה הקובעת 3	18	100 (2)	1680 (1)	1399	100	תעשייה	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) 120% שטחים עיקריים כוללים את כל השטחים הבנויים למעט מקלט/מרחב מוגן.

(2) מקלט/מרחב מוגן.

(3) קביעת קו בנין 0 לשכן (חלקה מס' 9) לצורך הקמת סככה מעל אזור פריקה, טעינה וחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

1. היתרי בניה ינתנו לאחר פתרון חניה לפי תקן חניה התקף באותה העת.

**6.2 הוראות אחרות****6.2.1 הנחיות מיוחדות**

הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב שימושי-

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

1. שפכים- בתכנון התשתיות. יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

2. זיהום אויר- תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

3. רעש- יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

4. פסולת- יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי

המבנה הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכדים יעודיים לחומרים ברי מחזור.

5. בדיקת התאמה- תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תתונה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשכותיהם ההדדיות.

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

10 שנים מיום אישור התכנית.