

4000521

7.6.90

מס' תעודת	מס' תעודת
3069	3069

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית שנוי מתאר מס' בר/193

שינוי תכנית מס' דג/313/ב' חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית מתאר מקומית / ממדינת מס' 3069
במליאת הועדה מס' 3/90 מיום 3/90
הוחלט להחליט על הפקדת
התכנית על שם חוק

בתנאים:

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

חירום : מועצה אזורית חבל יבנה

המתכנן :

ספטמבר 1989

מס' תעודת
מס' תעודת
מס' תעודת
מס' תעודת

מס' תעודת מס' תעודת
מס' תעודת מס' תעודת
מס' תעודת מס' תעודת
מס' תעודת מס' תעודת

1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' בר/193 שנוי לתכנית מס' דג/313/ב' והיא תחול על השטח המוקף בקו כחול עבה בתשריט.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט בק.מ. 1:1000

3. המקום

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מרחב תכנון מקומי : שורקות

גושים :	469	470
חלקי חלקות :	5, 6, 20 24, 26	1, 2, 11, 21

4. שטח התכנית

כ - 90,840 דונם.

5. יוזמי התכנית

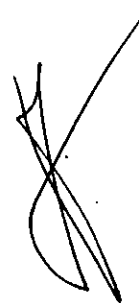
- א. ועדה מקומית שורקות
- ב. המועצה המקומית חבל יבנה.

6. המתכנן

ג. את ר. אורבך טשרניחובסקי 13 תל-אביב.

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל



8. מטרת התכנית

1. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
2. הרחבה/בטול דרכים קימות וקביעת דרכים חדשות.
3. קביעת שטח ציבורי פתוח.
4. שנוי יעוד מאיזור תעשייה לאיזור מסחרי (מגרש מס' 2006).
5. שנוי יעוד מאיזור תעשייה לאיזור למבני ציבור (מגרש מס' 2007).
6. שנוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור תעשייה.
7. קביעת הוראות בניה.

9. יחס לתכניות אחרות

תכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף. במידה ויש סתירה בין תכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

10. הגדרות ופרושים

פירוש מונחים בתכנית זו יהיו על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בתקנותיו על תיקוניהם אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.

10.1 מגרש

כל שטח קרקע המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים.

10.2 מטרד סביבתי

מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש, למפגעי תחבורה, למטרד אסתטי או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת.

10.3 תסקיר השפעה על הסביבה

כמשמעותו בתקנון חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) תשמ"ב-1982.

10.4 היועץ הסביבתי

כמו שנקבע בתקנון חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) תשמ"ב-1982.

11. רשימת תכליות

11.1 איזור תעשייה ומלאכה.

11.1.1 באיזור תעשייה ומלאכה יותרו התכליות הבאות: בתי מלאכה, בתי חרושת, מבנים ושטחים לאחסנה וקירור ושרותים נלווים.

11.1.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 120% משטח המגרש נטו ב-3 קומות. כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב כשטח בניה. מכסת הקרקע לא תעלה על 40%.

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, תרנים, או מתקנים מיוחדים.

11.1.3 לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים, או מפעלים שבהם שפכים תעשייתיים, פרט לאלו אשר קיבלו אשר מוקדם מהיועץ הסביבתי ומשרד הבריאות. על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע על ידי משרד הפנים ומשרד הבריאות.

11.1.4 לבקשת היתר בניה יצורפו שני נספחים אשר מילויים והוראותיהם הם תנאי למתן היתר.

(1) "שאלון השלכות סביבתיות" אשר ימולא על כל פרטיו וכל הפרטים הנוספים שידרשו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר).

(2) תכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חנייה, שטחי ירק, עמודי תאורה וכו'.

(3) לא יוצא רשיון עסק למפעל כל עוד לא בוצע סעיף 2 של 4.5 הלכה למעשה.

11.1.5 הנחיות לתכנון מפעל

(1) לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

- החוק למניעת מפגעים.

- תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב-1981.

(2) תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות:

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, כולל: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום אזור המפעל.
איחסון סגור, איחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות:

ג. שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ג-1982.

ד. אמצעים למניעת היווצרות מזהמים.

(3) תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים ונושאים הבאים:

א. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

- ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
- ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- ד. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
- ה. זיהום אויר - אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר, בכלל זה הטיפול בסוגים וכמויות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
- ו. חומרים רעילים - דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- ז. בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- ח. פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון, פתוח, גינון בתחום המפעל ובגבולותיו ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

(4) הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מקור השפעות סביבתיות צפויים ממפעל או מכל שימוש אחר להטיל כל תנאי שיבטיח אמצעים טכנולוגיים והפעלתם כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, פעילותו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

(5) לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה ו/או הבטחת פעילותם התקינה.

11.2 איזור מסחרי - באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים למסחר.

11.2.1 שימושים מותרים

- א. חנויות וחנויות כלבו.
- ב. בתי קפה, מסעדות.
- ג. מספרות.
- ד. מבני עזר וכל פעילות הדרושה למסחר.

11.2.2 גודל מגרש, אחוזי בניה ומספר קומות בהתאם למפורט בטבלת הגבלות הבניה לאזורים.

11.3 איזור למבני צבור - באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל הציבור.

11.3.1 שימושים מותרים.

- א. מוסדות חנוך, דת ובריאות.
- ב. בניני מנהל.
- ג. בנינים לפעילות ספורט ובידור.
- ד. בתי אבות.

11.3.2 גודל מגרש, אחוזי בניה ומספר קומות בהתאם למפורט בטבלת הגבלות הבניה לאזורים.

11.4 איזור שטח צבורי פתוח - איזור המשמש לשבילים, דרכים, גינון ונטיעות. לא תותר כל בניה באיזור זה.

11.5 איזור חניה ציבורי - באיזור זה תותר חניה לרכב פרטי, או תפעולי.

12. ביוב וניקוז

- א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולפי הוראות למתקני תברואה.
- ב. הביוב יהא ע"י ביוב מרכזי. מקומות אשר לא ניתן עדיין לחבר לביוב מרכזי יפתרו ע"י בור רקב וסופג באשור הרשות המקומית ולפי הוראות משרד הבריאות.
- ג. מפעל תעשיתי יחובר לביוב מרכזי רק לאחר שאיכות השפכים שלו תהיה תואמת את הוראות משרד הבריאות והמפעל יוכיח כי התקין את המתקנים והסידורים להבטחת איכות השפכים.
- ד. ניקוז - כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה המקומית והרשות המוסמכת. לפני מתן היתר בניה יש להבטיח התקנות תעלות ו/או צנורות בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית והרשות המוסמכת.

13. חנייה

היתרי בניה ינתנו לאחר פתרון חנייה לפי תקן חנייה ארצי.

14. רשום והפקעה

השטחים המסומנים בתשריט לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם המועצה האזורית חבל יבנה.

15. אחוד בין מגרשים גובלים

ניתן לאחד מגרשים גובלים מבלי לראות בכך שינוי התכנית. עם בצוע האחוד מתבטל קו הבנין בין המגרשים.

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה.

הערות	קרי			מס' קומות וגובה בנין	שטח בניה מירב	שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	מאזן
	מנין מינימלי	מירב	קרי					
גלריות נכללות באחורי הבניה ובמספר הקומות המותר	6	5	5	עד 3 קומות - או עד 15 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 120% בכל הקומות	1,000 מ'	סגור חזום סגור כזה	תעשייה ומלאכה
גלריות עד 40% משטח הקומה אינן נכללות באחורי הבניה המותרים	5	5	5	עד 2 קומות או עד 9 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 80% בכל הקומות	1,000 מ'	אפור	מאזן למסחר
גלריות נכללות באחורי הבניה ובמספר הקומות המותר	6	5	5	עד 2 קומות או עד 9 מ' גובה מקסימלי	עד 40% בקומה ומקסימום 80% בכל הקומות	1,000 מ'	חום חזום בחום	מאזן למגורים ציבור

2. הועדה יכירה לאשר בניה בקו השארית מעבר ברוחב 3.0 מ'.

הכנייה לתואר מוסמכת / מוסמכת מיום 3/9/90

בנימין

ಶಿವಶಾಸ್ತ್ರ

1950年