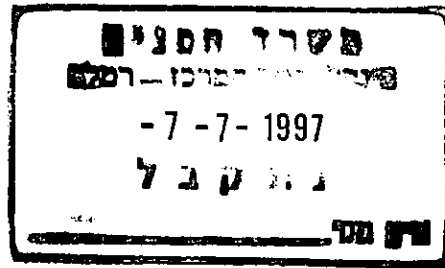


1YAV1551.ADR
9 ביולי 1996



תוכנית שינוי מתאר מס' יב/95/23

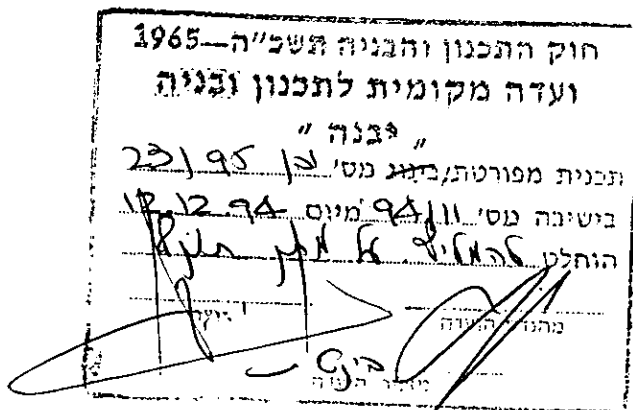
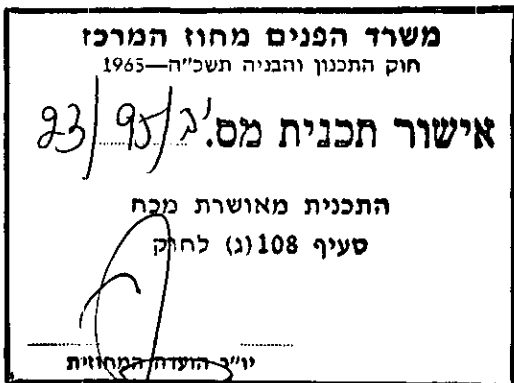
שינוי לתוכנית המתאר ז"מ/600 ולתוכניות מפורטות בר/1/95 ו-יב/171.
ו-יב/237

היוזם - פרופיל חן בע"מ - נכסי רחמים בע"מ - נכסי אזולאי בע"מ
משה בן גירה - בהרי ושות', ארמונות חן קבלני בניין בע"מ

בעל הקרקע - פרופיל חן בע"מ - נכסי רחמים בע"מ - נכסי אזולאי בע"מ
משה בן גירה - בהרי ושות', ארמונות חן קבלני בניין בע"מ

החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מס' 23/95/ג
תאריך: _____

המתכנן - ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ



1. שם התוכנית ותחולתה:
תכנית זו תקרא תוכנית שינוי מתאר מס' יב/23/95 שינוי לתוכנית המתאר זמ/600 ולתוכנית מפורטות בר/1/95 ו-יב/171. ו- יב-237
2. מסמכי התוכנית:
התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב. תשריט בק.מ. 1:1000 נספח תחבורה. ותכנית בינוי מנחה בק.מ. 1:1000 - באישור הועדה המקומית בלבד.
3. המקום:
מחוז - המרכז
נפה - רחובות
מרחב תכנון מקומי - יבנה
גוש - 5739
חלקה - 11
4. שטח התוכנית: 25,342 דונם
5. יוזם התוכנית: פרופיל חן בע"מ - נכסי רחמים בע"מ - נכסי אזולאי בע"מ משה בן גירה - בהרי ושות', ארמונות חן קבלני בנין בע"מ
6. המתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
7. בעל הקרקע: "מול הצומת" - בהרי ושות' - ארמונות חן בע"מ
8. מטרות התוכנית:
א. שינוי במספר הקומות ובגובה הקומות והקטנת זכויות בניה.
ב. שינוי השימוש בבנין מתעשייה ומלאכה לתעשייה, מלאכה ומסחר, וכן שרותי תרבות ובילוי בכל הקומות.
9. יחס לתוכניות אחרות: על שטח התוכנית יחולו הוראות תוכנית זמ/600 יב/171 ו-יב/237, למעט ההוראות ששוננו במפורש בתוכנית זו.

10. הנחיות לתכנון מפעל: א. לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשיה אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללים:

- החוק למניעת מפגעים.

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

ב. תוכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות:

(1) 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 איזור המפעל. אחסון סגור, אחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.

(2) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

(3) שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ג - 1982 ולא פחות ממקום חניה לכל 70 מ"ר עבור תעשיה ומלאכה ולכל 20 מ"ר עבור שימושים מסחריים.

(4) אמצעים למניעת היווצרות מזהמים.

ג. תוכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים ונושאים הבאים:

(1) ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשיה. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. במקרים בהם ישנם משטחי עבודה בחצר המפעל המכילים שאריות ייצור של חומרים מסוכנים יטופלו המשטחים כמי שפכים ולא כמי ניקוז.

(2) שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצאים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

(3) פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל, מהם החומרים הניתנים למיחזור וכיצד מוצע לבצע זאת.

(4) טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, מתקני קירור שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

(5) זיהום אוויר - אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר, בכלל זה הטיפול בסוגים וכמויות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק, פליטת אבק, ריחות וזיהום אוויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

(6) חומרים רעילים - דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסוןם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(7) בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום של פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(8) 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.

(א) המבנים ימוקמו על קו בנין קדמי.

(ב) לא יהיו פתחים תפעוליים בחזית הבנין.

(ג) יגונן לפחות 30% מהשטח הקדמי של המגרש.

(ד) הגדרות יהיו עפ"י פרט ובגובה אחיד כפי שיקבע אדריכל/מהנדס העיר.

(ה) חומרי גמר חוץ יהיו אנטי-

קורוזיביים. לא תותר בניה גלויה אלא באישור אדריכל העיר בשטח חלקי משיקולים ארכיטקטוניים.

ד. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מקור השפעות סביבתיות צפויות 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.

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

מס' קומות מקסי'	גובה מקסי' (3)	תכנית קרקע מקסי'	שטחים			שימושים (6)	קומה
			סה"כ עיקרי+ שרות	שרות (2)	עיקרי (1)		
	5.60 מ'	66%	16,786 מ"ר	6650 מ"ר 26%	4136 מ"ר 5400 מ"ר 600 מ"ר 40%	תעשיה ומלאכה מסחר (5) (6) תרבות ובילוי (6) חניה מקורה ומעברים לציבור	קרקע
			240 מ"ר		240 מ"ר	גלריה למסחר (4)	גלריה לקומת קרקע
	5.60 מ'	46%	11,596 מ"ר	1460 מ"ר 6%	9136 מ"ר 1000 מ"ר 40%	תעשיה ומלאכה מסחר (5) מעברים לציבור	א
+ 2 גלריה	11.20 מ' (3)		28,523 מ"ר	8110 מ"ר	7,240 מ"ר 13,272 מ"ר		סה"כ

- 1) בשטח העיקרי יכללו גם שימושים הנכללים בהגדרת "בנייני עזר" (בהתאם לתקנות תכנון שטח בניה ושעורי אגרות).
- 2) שטחי שרות יחשבו מדרגות, מבואות, מעברים עם זיקת הנאה לציבור, מעליות, חדרי חשמל ומכונות וכן קומה מפולשת וחניה מקורה.
שטחי השרות יהיו בנוסף לשטח העיקרי ואינם כוללים שימושים הנכללים בהגדרת "בנייני עזר" בהתאם לתקנות תכנון שטחי בניה ושעורי אגרות, אשר ייחשבו בשטח עיקרי.
- 3) הגובה המקסימלי הינו למפלס הגג העליון ואינו כולל את מעקה הגג, חדרי המכונות על הגג והמתקנים שימוקמו עליו.
- 4) שטח הגלריה לא יעלה על 50% מהחלל אליו היא פונה.
- 5) השימושים המסחריים יהיו ברמה סיטונאית בלבד, רשתות שווק, חנויות מפעל וכיו"ב וכחלק ממפעל שפועל במקום.
- שטח מינימלי ליחידה מסחרית לא יפחת מ- 300 מ"ר ליחידה, למעט שרותים לצרכי המקום כגון: מסעדה, מזנון, דואר וכדו' ששטחם יכול שיפחת מ- 300 מ"ר ויימוקמו בקומת הקרקע בלבד. זאת באישור הוועדה המקומית. מספרן של היחידות הנ"ל לא יעלה על 10 בכלל הפרוייקט.
- 6) מתן היתר לשימושים הנ"ל מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.

ייגבה כחוק

12. מס השבחה :

13. זמן ביצוע :

ועדה מקומית -

ועדה מחוזית -

יוזם התכנית -

המתכנן -

ארמונות חן בע"מ
 בהרצליה
 קבלני בנין בע"מ
 בהרצליה
 קבלני בנין (1982) בע"מ
 נכסי אוראל בע"מ
 פרופיל חן בע"מ
 נכסי רחמים בע"מ

טל (8881) טל 1000 סלולר
 טל 1000 סלולר