

4-12536

מרחב תכנון מקומי שורקות

**תכנית שינוי מתאר מס' בר/מק/ 204 ז'
איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים**

שינוי לתכנית מתאר בר/בת/204 א'
 " שינוי לתכנית שינוי מתאר בר/מק/204 ב'
 ושינוי לתכנית שינוי מתאר מס' בר/מק/204 ה'

משרד הפנים
מינהל בתי מרכז רמלה
13-06-2002
נתקבל
תיק מס. 1

[illegible]

מבוא

תכנית זו באה לאפשר איחוד וחלוקה של המגרשים והעברת הש.צ.פ. כך שיווצר רצף תכנוני בבניה ללא שינוי בזכויות הבניה.

1. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' בר/מק/204 ז' שינוי לתכנית מתאר בר/בת/204א', שינוי לתכנית שינוי מתאר בר/מק/204 ב' ושינוי לתכנית שינוי מתאר מס' בר/מק/204 ה' אזור התעשייה ניר גלים. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. **מקום התכנית** :

מחוז :	במרכז
נפה :	רחובות
מקום :	מ"א חבל יבנה
גוש :	470
ח/ח :	31
מגרשים :	1, א' ו- ב'
3. **ציונים בתשריט** : על פי המסומן בתשריט והמתואר במקרא.
4. **שטח התכנית** : 15,214 מ"ר
5. **מסמכי התכנית** : התכנית מכילה:
 - 5.1 6 (שישה) דפי הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית")
 - 5.2 תשריט התכנית ערוך בק.ג. 1:500 (להלן ה"תשריט") הכולל איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 - 5.3 נספח בינוי ותנועה מנחה ערוך בק.ג. 1:500
6. **יחס לתכנית מאושרת** : על תכנית זאת חלות כל ההוראות של תכנית מתאר מס' בר/בת/204א', תכנית מס' בר/מק/204ב' ותכנית שינוי לתכנית שינוי מתאר בר/מק/204 ה' למעט אותן הוראות שחלות בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ולהוראות תכנית מתאר מס' בר/בת/204א', תכנית מתאר מס' בר/מק/204 ב' ותכנית שינוי תכנית שינוי מתאר מס' בר/מק/204 ה' תקבענה הוראות תכנית זו.
7. **יזום התכנית** : סמל-סולומון מבנים לתעשייה בע"מ בית סולומון "פארק המאה" אזור התעשייה חבל יבנה.
8. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל.
9. **עורך התכנית** : שושני אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 38 ת"א.
טל : 03-6964244
פקס : 03-6964241
10. **מטרת התכנית** : איחוד וחלוקה של המגרשים והעברת הש.צ.פ. כך שיווצר רצף תכנוני בבניה ללא שינוי בזכויות הבניה. על פי סעיף 62 (א) – 1 בסמכות הועדה המקומית.

- 11. תכליות ושימושים :** ללא שינוי מתכנית מס' בר/מק/204 ה'.
- 11.1** א. כל תעשיה שהיא למעט שימושים אסורים שיפורטו בסעיף 11.2.
- ב. שטחי ומבני אחסנה.
- ג. משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למפעל שבמגרש.
- ד. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
- ה. מוסכים לרכב.

11.2 שימושים אסורים:

תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור ואריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול הפסולת.

12. טבלת זכויות והוראות בניה : טבלת האזורים והוראות בניה (מצב קיים)

מס' נזרש	האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח התכנית בדונם	שטח משטח התכנית	שטח מינימי של מגרש (בד')	תכנית הקרקע מכסימל במגרש כולל שטחים עקריים ושטחי שירות	סה"ה שטחים למסרות עיקריות במגרש מעל למפלס כניסה		סה"ה שטחי שרות במגרש מעל למפלס כניסה		גובה בניה מקסימלית (ראה הערה)			קוי בנין	
							%	מיד	%	מיד	חזית	צד	אחורי		
1	אזור תעשיה	סגול מותחם סגול כהה	9.004	59.2%	1.0	55%	86.664%	7803.2	20%	1800.8	15 מ' עד 2 קומי	5	5	6	6
2	אזור תעשיה	סגול מותחם סגול כהה	4.502	29.6%	1.0	40%	66.672%	3001.6	20%	900.4	15 מ' עד 3 קומי	5	5	6	6
8	ש.צ.9	ירוק	1.708	11.2%		תותר בניית מתקנים הנדסיים בלבד 5% בקומה עד שתי קומות					10 מ' עד 2 קומי	5	5	6	6
	סה"כ		15.214	100%			80%	10804.8	20%	2701.2					

טבלת האזורים והוראות בניה (מצב מוצע)

מס' מגרש	האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח התכנית בדונם	שטח משטח התכנית	שטח מינימי של מגרש (בד')	תכנית הקרקע מכסימל במגרש כולל שטחים עקריים ושטחי שירות	סה"ה שטחים למסרות עיקריות במגרש מעל למפלס כניסה		סה"ה שטחי שרות במגרש מעל למפלס כניסה		גובה בניה מקסימלית (ראה הערה)			קוי בנין	
							%	מיד	%	מיד	חזית	צד	אחורי		
א	אזור תעשיה	סגול מותחם סגול כהה	13.506	88.8%	1.0	55%	80%	10804.8	20%	2701.2	15 מ' עד 3 קומי	5	5	6	6
ב	ש.צ.9	ירוק	1.708	11.2%		תותר בניית מתקנים הנדסיים בלבד 5% בקומה עד שתי קומות					10 מ' עד 2 קומי	5	5	6	6
	סה"כ		15.214	100%			80%	10804.8	20%	2701.2					

הערה:

עבור מתקנים הנדסיים כגון- ארובות, מתקני מיזוג אוויר, אנרגיה סולרית, חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות, אנטנות וכו' - תותר חריגה מן הגובה המקסימלי - עפ"י תכנית בינוי ובאישור הוועדה המקומית.

13. נספח בניה : נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. בנוי מחייב יהיה בסמכות הוועדה המקומית.

14. חניה : החניה תהיה בהתאם לתקן מקומות חניה בתקנות התכנון והבניה עפ"י תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

15. תנאים להוצאת היתרי : 1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
2. תכנית ביוב מאושרת עפ"י החוק.
3. טופס 4 – ללא ביצוע מערכת הביוב בפועל

16. עתיקות :

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

2. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות של יחידות דיור.

3. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

17. היטל השבחה : ייגבה בהתאם לחוק.

12/15/50

221-2

סמל סתמון
המחלקה
למעשה
במסגרת

ליון אמגדי

אדרייל הקחה

117 אבגדי
אבגדי בל סמסון

בעלי הקרקע (מ.מ.י):

3 - -06- 2002

עורך התכנית:

~~שומרי תורה~~

המחלקה
לשירות המבחן
9.6.02