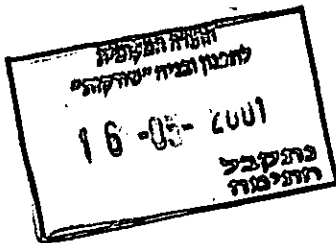
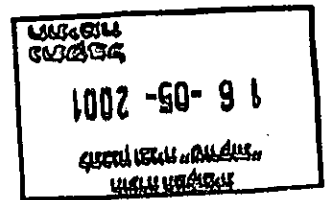


4514919

21.03.01

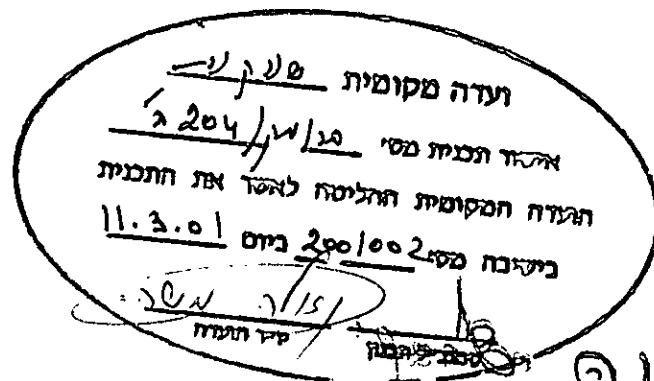


מרחב תכנון מקומי שורוקות



תכנית שינוי מתאר מס' בר/מק/ 204 ה'

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



ש.נ.ע

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
U.S.A.

מבוא

תכנית זו באה לאפשר העברת זכויות בניה ממגרש 2 ל- 1 בשיעור של כ- 600 מ"ר וע"י כך לשנות את זכויות הבניה במגרש 1 מ- 80% ל- 86.66% ובמגרש 2 מ- 80% ל- 66.67% ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה בשני המגרשים.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' בר/מק/ 204 ה' שינוי תכנית מתאר בר/בת/204א' ושינוי לתכנית שינוי מתאר בר/מק/ 204 ב' אזור התעשיה ניר גלים.
2. מקום התכנית :
 מחוז : במרכז
 נפה : רחובות
 מקום : מ"א חבל יבנה
 גוש : 470
 ח/ח : 31
 מגרשים : 1, 2 ו- 8
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").
6. יחס לתכנית מאושרת : על תכנית זאת חלות כל ההוראות של תכנית מתאר מס' בר/בת/204א' ותכנית מס' בר/מק/204ב' למעט אותן הוראות שחלות בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ולהוראות תכנית מתאר מס' בר/בת/204א' ותכנית מתאר מס' בר/מק/ 204 ב' קבענה הוראות תכנית זו.
7. יוזם התכנית : סולומון חברה לבנין ופיתוח בע"מ רח' הבנים 5, אשדוד.
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 : העברת זכויות בניה ממגרש 2 למגרש 1 ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בשני המגרשים במסגרת סעיף 62 (א) (6) של חוק התכנון והבניה.

11. תכליות ושימושים :
- 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 :

טבלת האזורים והוראות בניה (מצב קיים)

מס' מגרש	האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח התכנית בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח מינימל של מגרש (בד')	תכנית חקיקה מכסימל במגרש כולל שטחים עקריים ושטחי שירות	סה"כ שטחים למותרות עיקריות במגרש מעל למפלס כניסה		סה"כ שטחי שירות במגרש מעל למפלס כניסה		גובה בניה מקסי	קני בניה		
							(ב %)	(ב מ"ר)	(ב %)	(ב מ"ר)		חזית	צד	אחוז
1	אזור תעשיה	סגור מותרות סגור כהה	9.004	59.2%	1.0	55%	80%	7203.2	20%	1800.8	15 מ' עד 2 קומי	5	5	6
2	אזור תעשיה	סגור מותרות סגור כהה	4.502	29.6%	1.0	40%	80%	3601.6	20%	900.4	15 מ' עד 3 קומי	5	5	6
8	ש.צ.פ	ירוק	1.708	11.2%		הותר בניית מתקנים הנדסיים בלבד 5% בקומה עד שתי קומות					10 מ' עד 2 קומי	5	5	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	אחוז משטח התכנית	שטח מינימל של מגרש (בד')	תכנית חקיקה מכסימל במגרש כולל שטחים עקריים ושטחי שירות	סה"כ שטחים למותרות עיקריות במגרש מעל למפלס כניסה		סה"כ שטחי שירות במגרש מעל למפלס כניסה		גובה בניה מקסי	קני בניה		
							(ב %)	(ב מ"ר)	(ב %)	(ב מ"ר)		חזית	צד	אחוז
1	אזור תעשיה	סגור מותרות סגור כהה	9.004	59.2%	1.0	55%	85.664%	7803.2	20%	1800.8	15 מ' עד 2 קומי	5	5	6
2	אזור תעשיה	סגור מותרות סגור כהה	4.502	29.6%	1.0	40%	66.672%	3001.6	20%	900.4	15 מ' עד 3 קומי	5	5	6
8	ש.צ.פ	ירוק	1.708	11.2%		הותר בניית מתקנים הנדסיים בלבד 5% בקומה עד שתי קומות					10 מ' עד 2 קומי	5	5	6
	סה"כ		15.214	100%			80%	10804.8	20%	2701.2				

13. חניה : החניה תהיה בהתאם לתקן מקומות חניה בתקנות התכנון והבניה עפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

14. הוצאת היתרי בניה : יותר לוועדה מקומית להוציא היתרי בניה בתחום התכנית עפ"י הוראות תכנית בר/בת/204 ובר/בת/204 א' במקביל לטיפול באשור תכנית זז.

15. עתיקות :

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לחר 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.

16. היטל השבחה : ייגבה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

17. חתימות :

יזמי התכנית:
סולומון חברה לבניה ופיתוח בע"מ

בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

ועדה מקומית ש"ק
מס' תכנית מס' 204/א
תמורת המקומות החלופיים להגדרת גזע התכנית
מס' 200/000 מס' 11.3.01
מס' 15/ה
קד תמורת

doc.1359-001D:נר גלים\Sho-Projects\1359-