

401981

מבא"ת 2006

תכנית מס' בר/מק/193/3

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בר/מק/193/3

שם התוכנית: הגדלת תכסית ללא הוספת זכויות במפעל סורפול
מגרש 2001 אז"ת ניר גלים

מרכז
שורקות
מפורטת

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תסכ"ח-100 פירח תכנון מקומי "סורקות" מיסור תכנית מס' <u>בר/מק/193/3</u> התכנית פורסמה פבה פעיף 100 ג' לחוק ציון רבי יו"ר הועדה מינני מנח קוגן פיהנדסת הועדה 15.7.12 תאריך	ועדה מקומית "שורקות" הפקדת תכנית מס' <u>בר/מק/193/3</u> הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>2011003</u> ביום <u>3/4/2011</u> יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

חברת סורפול עוסקת ביבוא, אחסנה ושיווק חומר גרוס לתעשיית הפלסטיק בארץ. נדרש שטח גדול לאחסון שקי חומר גלם בעלי משקל גבוה במפלס קומת הקרקע משום קלות השינוע.

החברה רכשה מבנה תעשייה קיים בהליך מכינוס נכסים של חברה אחרת שתכננה את המבנה. המפלס הקיים מעל קומת הקרקע אינו מתוכנן לעומסים הנדרשים ומשמש לאחסון קל התכנית מעבירה שטחים המיועדים לקומות עליונות בתכנית שבתוקף לקומת הקרקע ומרחיבה את התכנית הקיימת לשם יצירת מחסן במגרש העונה לצרכי החברה.

לשם הרחבת התכנית התכנית מבקשת שינוי קוי בנין שאינם בצמידות לגבול מגרש החברה עם מגרשים שכנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהגדלת תכסית ללא הוספת זכויות במפעל
סורפול, מגרש 2001 אז"ת ניר גלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

בר/מק/3/193

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

ראשונה

מספר מהדורה בשלב

01/05/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (9)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 168934
קואורדינטה Y 636500

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית מועצה אזורית חבל יבנה

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
אזור תעשייה חבל יבנה
הגפן 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
469	• מוסדר	• חלק מהגוש		44, 42, 26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אשדוד

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/193	- שינוי - כפיפות	הגדלת תכסית ושינוי קוי בנין	3854	07/03/1991
בר/193/1	כפיפות	כפיפות לכל שאר ההוראות שבתכניות	4036	27/08/1992

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		13		10/08/2010	עפר נצר, אדריכל	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	10/08/2010	עפר נצר, אדריכל	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה
			054-4787802	08-8530020	הגפן 2, ת.ד. 15242-77051 אזי"ת אשדוד	ח.פ. 510576937	סורפול		מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		054-4787802	08-8530020	הגפן 2, ת.ד. 15242-77051 אשדוד 77051	ח.פ. 510576937	סורפול			מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-7632222	דרך מנחם בגין 125 ת"א יפו		מנהל מקרקעי ישראל - מרכז			מחקר את המיותר: בעלים
	054-4787802		08-8530020	הגפן 2, ת.ד. 15242-77051 אזי"ת אשדוד 77051	ח.פ. 510576937	סורפול			חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
netzer@012.net.il	08-8596383	050-5481214	08-8596383	הגורן 20 גדרה 70700					עורך ראשי
office@dnts.co.il			03-9523332	החומה 12, ראשלי"ץ, 75655		שליטנר מדידות בע"מ			מודד מוסמך
							005115506	עפר נצר	אדריכל
							1234	נתן שלטינגר	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת סה"כ שטח קומת הקרקע מ-40% ל-70% ע"י ניווד זכויות בניה מאושרות מקומות גבוהות לקומת קרקע והקטנת קווי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הקטנת קוי בנין אחורי צפוני מ-6.0 מ' ל-0.0 מ' כמסומן בתשריט וצידי מערבי מ-5.0 מ' ל-0.0 מ' כמסומן בתשריט בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 ניווד שטח מקומות עליונות לקומת קרקע והגדלת שטח קומת קרקע מ-40% ל-70% במסגרת זכויות הבניה המותרות בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62א(5), (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.448
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	6538	0	6538		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		401	תעשיה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100	5448	100	תעשיה ומלאכה



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשיה		4.1
שימושים		4.1.1
כמצוין בהוראות תכנית בר/193 בכל הקשור לתכליות ביעוד תעשיה ומלאכה.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
תכסית קרקע 70%, קומות עליונות השלמה ל120% סה"כ.	תנאי בניה	א.
כמצוין בהוראות תכנית בר/193.	הנחיות לתכנון מפעל	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה	שטח לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
0.0	0.0	5	5	3	15	70%	-----	-----	120%	120%	-----	-----	120%	1000	401	תעשית

10/08/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בניה**

- א. עפ"י הוראות הבניה המפורטות בתכנית בר/193 למעט השינויים בתכנית זו.
 ב. ביתני שומר ומגדלי שמירה יוכלו להיבנות על גבול המגרש.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3.

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקדת התכנית	כתב שיפוי הועדה המקומית ע"י יוזם התכנית.
2	אישור התכנית	הפקדה בועדה המקומית של בקשה להיתר עבור שטחי האיתסון הנוספים בק' הקרקע, עפ"י תנאי תכנית זו.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה מיידי באישור התכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: סורפול בע"מ SORPOL LTD.	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	סורפול בע"מ	מספר תאגיד:
			510576937
עורך התוכנית	שם:	חתימה: עפר נצר מ.ר. 59922	תאריך: 11/5/2011
	תאגיד:	טל. 08-8596383	מספר זהות:
	אדריכלות		05115506
יוזם בפועל	שם:	חתימה: סורפול בע"מ SORPOL LTD.	תאריך:
	תאגיד:	סורפול בע"מ	מספר תאגיד:
			510576937
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: סורפול בע"מ SORPOL LTD.	תאריך:
	תאגיד:	סורפול בע"מ	מספר תאגיד:
			510576937
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל - מרכז	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	לא רלוונטי	מספר תאגיד:

מועצה אזורית

חבל-ימנה

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובהו וצורתו חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון וזאת מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

דוד אמוגדי
אדריכל המנהל

למען תהיה ספק ליתר ביטחון נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העוסקת לנו ביחס הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החתימה ניתנת אך ורק בנקידת מבט תכנונית, וזאת תוקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה. מייחס משרד עו"ד ישראלי

26-09-2011