

חוק התכנון והבנייה

מרחב תכנון מחוזי : מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי : בית שמש

תוכנית שינוי מתאר מקומית ב"ש / 162

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ב"ש / 200

והכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

פברואר 1999 - אדר התשנ"ט

פרק א' הוראות כלליות

- א.1. מחוז: ירושלים
- א.2. נפה: ירושלים
- א.3. מרחב תכנון מקומי: בית שמש
- א.4. שם התוכנית: (1) תוכנית שינוי מתאר מקומית מס' ב"ש 162 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ב"ש/ 200 (להלן: "התוכנית").
- א.5. תוכנית זו כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
 - א.5.1. מקום התוכנית: אזור התעשייה המערבי של בית שמש, שטח בין קוארדינטות אורך 146700 – 148000 ובין קוארדינטות רוחב 127000 – 127300 גוש 5174 חלקה 5.
 - א.5.2. תחולת התוכנית: התוכנית תחול על כל השטחים המותחמים בתשריט בקו הכחול.
 - א.5.3. גבול התוכנית: הקו הכחול העבה הוא גבול התוכנית.
 - א.5.4. שטח התוכנית: שטח התוכנית הוא כ- 24.7 דונם בקירוב.
 - א.5.5. מגיש התוכנית: החברה לפיתוח ברמת שמש בע"מ.
 - א.5.6. עורך התוכנית: א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
 - א.5.7. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת את המסמכים כדלקמן:
 - 1) הוראות בכתב (תקנון) הכוללת 12 עמודים.
 - 2) תשריט בקנה מידה של 1:1000 (להלן – "התשריט").
 - 3) נספח בינוי בקנה מידה של 1:500.
 - 4) נספח תנועה וחניה בקנ"מ של 1:500 (להלן: "נספח מס' 2").
- א.6. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית ואולם נספח הבינוי, למעט לעניין מספר הקומות, מיקום תחנת התדלוק, (קו הבינוי המסומן לשדרות וירג'יניה) הכניסות והיציאות למגרש 5 יהיה מנחה בלבד, נספח תנועה וחניה – נספח מס' 2, הינו גם כן מנחה בלבד.
- א.7. במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית תגברנה ההוראות בכתב (תקנון) ואחריו תשריט התוכנית, ואחריו נספח הבינוי.
- א.12. יחס לתוכניות אחרות:
 - 1) תוכנית זו באה לשנות הוראות תוכנית מיתאר מקומית בש/ 200.
 - 2) לתוכנית זו תהא עדיפות על כל יתר התוכניות החלות בתחומה.
- א.13. מטרת התוכנית:
 - 1) תכנון מפורט של חלקה 5 בגוש 5174.
 - 2) תכנון החלקה כמרכז הכולל שטחים לתעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים, תחנת תדלוק וכדו'.
 - 3) קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה ולפיתוח השטח.
 - 4) הסדרת בניי בחלקה.

5) קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

- א.14. שלבי ביצוע ומועד משוער לביצועה של התוכנית :
(1) התוכנית תבוצע בשלבים כאשר כל שלב ביצוע יהיה שלם ויקבל תעודת גמר עם השלמתו. כל קומה או חלק ממנה תהווה שלב ביצוע.
(2) המועד המשוער לביצועה של התוכנית – תוך 10 שנים.
א.15. יעודים וביאורים בתשריט : ע"פ המסומן בתשריט.

פרק ב' – רשימת השימושים והתכליות

בתחום התוכנית יותרו כל השימושים המפורטים להלן :

מגרש 5

- ב.1. מלאכה ואחסנה :
מפעלים, בתי מלאכה, מלאכה, מלאכה זעירה, מחסנים וכיו"ב.
ב.2. מסחר :
מסחר ושירותים כגון : בנקים, סוכנויות דואר ושירותי תקשורת, חנויות, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, חנויות סופרמרקט, חנויות מפעל, אולמות למטרות שונות, אולמי תצוגה, אולמות קולנוע, חדרי אוכל וכיו"ב.
ב.3. משרדים .
ב.4. אולמות שמחות .
ב.5. תעשייה :
תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות, אולמות למטרות שונות וכיו"ב.
ב.6. שירותים נלווים :
שירותים לעובדים ולקהל, כגון מתקני ספורט ואולמות התעמלות, מתקני תרבות, מעון יום וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את השימושים המותרים בתוכנית, את העובדים ואת תושבי הסביבה וכיוצ"ב.
ב.7. תחנת תדלוק כמסומן בנספח הבינוי ומתקני שטיפה לרכב, עסקי ואביזרי רכב, לרבות מוסכי שירות וכל שימוש נוסף המותר בתחנת תדלוק דרגה א' בהתאם להוראות שינוי מס' 2 בתוכנית ת/מ/א/18 (להלן : "תמ"א/18") .
ב.8. בכל תחום התוכנית :
מתקנים הנדסיים כגון : תחנות טרנספורמציה ומתקנים וקווים לחשמל, מכוני טיהור, מתקני וקווי תקשורת, חדרי מכוונות, מתקני וקווי מים, ביוב וניקוז, ממ"דים וכל בנייה אחרת שמטרתה לשרת את השימושים העיקריים.

פרק ג' – זכויות והוראות בנייה

ג.1. (1) זכויות והוראות בנייה יהיו כמפורט להלן:

המגרש	זכויות הבנייה				קווי הבניין		מספר הקומות
מגרש 5	שטח עיקרי		שטח שירות		קדמי	צדי	אחורי
	תת קרקעי	על קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	5	5	5
	23.5%	111.5%	10%	5%			

(2) חלוקת שטחי הבנייה והשימושים, בכל קומה, יהיו כמפורט בסעיף ב' לעיל ובהתאם לטבלה להלן:

קומת מסד	סך הכל מטר מרובע	אחוזי בנייה כוללים	שימוש	תקן חנייה מרבי מספר מקומות חנייה
קומת מסד	עד 7,198 מ"ר	עד 30%	אחסנה מלאכה מסחר	154
קומת קרקע תחתונה	עד 11,997 מ"ר	עד 50%	מסחר	257
קומת קרקע עליונה	עד 9,597 מ"ר	עד 40%	מסחר	205
קומה א'	עד 5,998 מ"ר	עד 25%	תעשייה משרדים	150
קומה ב'	עד 4,798 מ"ר	עד 20%	אולמות שמחה (עד 2,000 מ"ר) תעשייה משרדים	270
סה"כ	35,991 מ"ר	150%		1,036

יותר שירותים נלווים בכל אחת מהקומות.

הערות לטבלאות:

ג.2. הכניסה הקובעת לעניין מספר הקומות ושטחי הבנייה העל קרקעיים תהיה הכניסה

התחתונה למגרש, כפי שזו מופיעה בנספח הבינוי.

ג.3. בנוסף לשטחי הבנייה במגרש 5, תותר הקמתן של גלריות וקומות ביניים החוצות קומה

שלמה או חלקה.

- 4.ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר סטייה של עד 10% בנוגע לאחוזי הבנייה ובכלל זה אחוז הבנייה המרבי.
- 5.ג. תותר הקמתן, בקו בניין אפס, של מבנים ומבני עזר כגון: כבש עלייה לבניין, גגונים לתחנת התדלוק, מצללות, מבני חנייה, מרתפים כולל מרתפי חנייה, מקלט או מרחב מוגן, ביתני שמירה, מאגרי מים ומכלים תת קרקעיים, גדרות, חדרים לאחסנת מכלים לאצירת אשפה וכיוצא בזה.
- 6.ג. בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים לעיל, תותר הקמתם של גגונים למשאבות הדלק, ושטחי חנייה וקומות חנייה כמפורט בפרק ה' להלן.
- 7.ג. יותרו הקמתן של מבנים נוספים, בתחום המגרש, לצורך תחנת התדלוק והשימושים המפורטים בסעיף ב.7. לעיל.
- 8.ג. יותרו הקמתם והצבתם של מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים על גג הבניינים, בתנאי שישולבו בתכנון הכללי ולא יהוו מפגע חזותי.
- 9.ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מהשטח העל קרקעי לשטח התת קרקעי, ולהפך.
- 10.ג. תקן החנייה הינו תקן חנייה מרבי, לעת מתן היתר הבנייה יקבע התקן הדרוש בפועל על פי השימוש המבוקש בפועל ותוך חישובי חפיפה בהתאם לתקנה 5 לתוספת בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג – 1983.

פרק ד' – פיתוח

- 1.ד. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תוצג בפני רשות הרישוי המקומית תוכנית פיתוח אשר תכלול את המערכות הבאות:
- מערכת ביוב וניקוז.
 - מערכת חשמל, טלפון ותאורה.
 - דרכים פנימיות במגרש, מדרכות ושטחים מגוונים
 - עמדות אשפה ומתקנים טכניים.
- תוכנית הפיתוח וביצועה תכלול את שלב הבנייה הרלבנטי להיתר הבנייה המבוקש, לפי סעיף א.14 לעיל.
- 2.ד. עיצוב וגימור:
- חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קרמיקה גרנוליט או חומר אחר.
- ניתן לשלב קטעי חזית בגמר בטון גלוי.
- חצרות שירות ועמדות אשפה יוסתרו ע"י גדרות.
- 3.ד. עבודות עפר:
- בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח, תהיה הקפדה על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף. בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן או להיווצרות מפגע סביבתי תבוצע הרטבה של השטח.

- לא תותר השארת ערמות פסולת בנייה או עפר בשטח המגרש או בסמוך לו כתנאי למתן תעודת גמר. על היזם מוטלת אחריות כי פסולת הבנייה והחפירה תשלח לאתר פסולת עפר או לכל אתר מורשה אחר שיאותר ע"י הרשות המקומית.
- 4.ד. מתקנים ומבנים:
- כתנאי למתן היתר בנייה, תבוצענה בדיקות מפורטות של הקרקע לבדיקת חוזק הסלע וציבותו בכל הנוגע לביסוס ותשתיות במגרש. יש להתחשב במקדם הפלסטיות הגבוהה של תצורת טקיה.
 - בכל היתר בנייה בפרט עדולם ובתצורת טקיה יש לשלב בדיקה גיאוטכנית על ידי מהנדס ביסוס/קרקע.
 - עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח ייעשו בקירות תמך או בשיפוע קרקע.
- 5.ד. חזות ועיצוב נופי:
- קירות התמך יתוכננו באופן שישתלבו בסביבה ובטופוגרפיה הקיימת.
 - שימור עצים בשטח התוכנית יעשה ע"פ ההנחיות המפורטות בהוראות תוכנית ב"ש/200 פרק ה' סעיף 5 (ז).

פרק ה' – חנייה ודרכים

- ה.1. החנייה בתחום התוכנית תהא בהתאם לתקן החנייה הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה), התשמ"ג – 1983 לפי השימוש המבוקש בהיתר הבנייה ובהתאם לשלב הבנייה לפי סעיף א.14 לעיל. קומות החנייה תהיינה משולבות בקומות המבנים ועל גגות המבנים וכן תותר חנייה תת קרקעית נוספת על מנת לעמוד בתקן החנייה, ככל שתידרש בעת מתן היתר הבנייה.
- ה.2. רשות הרישוי המקומית תהא רשאית בעת מתן היתר הבנייה להתיר הקמתן של קומות חנייה נוספות, ככל שאלו תידרשנה על מנת לעמוד בתקן החנייה. כל קומות החנייה, מקומות החנייה ושטחי הבנייה שלהן יהיו בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבנייה המפורטים בפרק ג' לעיל.
- ה.3. רשות הרישוי המקומית תהא רשאית בעת מתן היתר הבנייה להתיר הקמתן של מקומות חנייה נוספים, מעבר לקבוע בתקן, לבקשת מבקש ההיתר. מקומות החנייה הנוספים על קומותיהם יתווספו על שטחי הבנייה ולקומות החנייה המפורטים בפרק ג' לעיל.
- ה.4. השטח המסומן במגרש 5, כחלק ממנו, בקווים שחורים, מיועד לדרך פרטית ככניסה שנייה למגרש. עם אישורה של תוכנית דרכים אזורית יופקע מפלס הקרקע של הדרך הפרטית, ויצורף לדרך ציבורית ככל שיידרש.
- ה.5. לעת מתן תעודת גמר לבניין בשלמותו, אם יהיה צורך יתואמו הנושאים התחבורתיים בין כביש מס' 13 לכביש מס' 38.

פרק ו' – הנחיות איכות הסביבה לעת תחילת שימוש ע"י מפעל

1.1 אכלוס המבנה :

הגדרות

בפרק זה יחולו ההגדרות כדלקמן :

עסק - עסקים למטרות, מסחר ושירותים כגון : בנקים, סוכנויות דואר ושירותי תקשורת, חנויות, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, חנויות סופרמרקט, חנויות מפעל, אולמות למטרות שונות, אחסנה, אולמי תצוגה, אולמות קולנוע, חדרי אוכל, משרדים, אולמות שמחות, מחסנים, תעשיה עתירת ידע, מתקני ספורט ושירותים נלווים והכל כהגדרתם בפרק ב' לעיל וכיו"ב.

מפעל – מפעל למלאכה או לתעשייה.

דו"ח אפיון מפעל – מתכונת מידע על מפעל המתאר את אופן תפעולו, תהליכי הייצור, חומרי גלם ואחסונם, פליטות מזהמים וכל מידע נוסף הנדרש ע"י רשות הרישוי.

מפעל מותר – מפעל שאין בהפעלתו כדי לגרום למטרדים לסביבה ומותר להפעלה ללא צורך במילוי דו"ח אפיון.

מפעל על תנאי – מפעל שאינו מפעל מותר ואינו מפעל אסור שבהפעלתו קיים פוטנציאל לגרימת מטרדים או סיכונים לסביבה ועל כן מחייב הגשת דו"ח אפיון מפעל.

מפעל אסור – מפעל שאין להקימו בתחום התוכנית.

נספח סביבתי – מסמך סביבתי מקצועי הנדרש ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כגון : סקר פליטות, חוות דעת סביבתית, סקר סיכונים וכדו', המתאר ומפרט מידע סביבתי הקשור למפעל, אחד מהם, חלקם או כולם.

חומר מסוכן – חומר בעל מס' או"מ כמפורט בספר הכתום, בכל מצב צבירה, וכמתואר בחלק א' בתוספת הראשונה לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (שירותי הובלה ושירותי גרורים) התשל"ט 1978.

פסולת רעילה – פסולת מכל סוג, המכילה חומר מסוכן המסולקת מעסק או מיועדת לסילוק, או שיש לסלקה ע"פ קביעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

רשות סביבתית מוסמכת – היחידה המקומית לאיכות הסביבה – בית שמש.

טופס 4 – כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה.

2.1 — עסקים מותרים

העסקים הבאים רשאים להיבנות ולהתאכלס בתחום התוכנית ללא שום צורך בבדיקה סביבתית כלשהיא וללא שום תנאי. עסקים למטרות, מסחר ושירותים כגון : בנקים, סוכנויות דואר ושירותי תקשורת, חנויות, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, חנויות סופרמרקט, חנויות מפעל, אולמות למטרות שונות, אחסנה, אולמי תצוגה, אולמות קולנוע, חדרי אוכל, משרדים, אולמות שמחות, מחסנים, תעשיה עתירת ידע, מתקני ספורט ושירותים נלווים והכל כהגדרתם בפרק ב' לעיל וכיו"ב.

3.1 מיון מפעלים וכניסתם למבנה :

מפעלים אסורים :

באזור התוכנית לא יותר השימוש במפעלים הבאים :

מפעלים העושים שימוש בחומרים מסוכנים והמייצרים פסולת רעילה. מפעלים עתירי אנרגיה המחייבים התקנת מרכזי כוח ואנרגיה לרבות מערכות גיבוי לשעת חירום מעבר לצריכה מוגבלת ע"פ קביעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

מפעלים רטובים הצורכים כמויות מים מעבר לכמות מוגבלת ע"פ קביעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

מפעלים העושים שימוש במערכות מכניות המייצרים מפלסי רעש ורעידות מעבר לרמה מוגבלת ע"פ קביעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

מפעלים המייצרים פסולת אורגנית או אחרת מעבר לכמות מוגבלת ע"פ קביעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

מפעלים העושים שימוש בקרינה מיננת ובלתי מיננת למעט לצורכי רפואה או שידור.

מסלולי התרת שימוש – למפעלים על תנאי:

א. דו"ח אפיון מפעל – תנאי להתרת שימוש למפעל תעשייתי על תנאי אשר ימוקם במבנה שייבנה בשטח התוכנית יהיה הגשת "דו"ח אפיון מפעל".

דו"ח אפיון מפעל יציג את חומרי הגלם, תהליכי הייצור, המוצרים, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל או בית מלאכה, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו. המסלולים האפשריים – על בסיס דו"ח האפיון תיקבע רשות הרישוי המקומית לכל מפעל אחד משלושת מסלולי הרישוי:

"מפעלים מותרים" או "מפעלים על תנאי" או "מפעלים בלתי מתאימים".
"מפעלים מותרים" (PERMITTED) – מפעלים שעל בסיס דו"ח האפיון בלבד רשאים לאכלס את המבנה לאלתר.

"מפעלים על תנאי" (CONDITIONAL) – מפעל שהתרת השימוש במבנה שייבנה מותנית בהגשת נספחים סביבתיים בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת. הנספחים הסביבתיים יהיו אחד או יותר מאלה המפורטים להלן:

- שאלון להערכת סיכונים הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע הערכת סיכונים מהמפעל.
- דו"ח על פליטות מזהמי אוויר ובו פירוט של כל הפליטות הפוטנציאליות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
- פרשה טכנית לעניין שפכים שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי גלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, כמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
- הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים, ובה פירוט של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש ורעידות אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם זמן ומשך היווצרותם.
- סקר סיכונים.

"מפעלים בלתי מתאימים" – מפעלים שבקשתם להתרת השימוש במבנה נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.

ג. הגשת בקשה להתרת שימוש "למפעלים על תנאי" – מפעלים על תנאי יקבלו אישור אכלוס רק לאחר שתאשר הרשות הסביבתית המוסמכת והרשות המקומית את הנספח הסביבתי שנדרש להגיש על ממצאיו ואת מיקומו של המפעל במבנה. מפעל שקבעה הרשות הסביבתית המוסמכת או הרשות המקומית, על בסיס הנספח הסביבתי כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות ע"פ הוראות התוכנית ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לאכלוס המבנה.

ד. תנאי להתרת השימוש "למפעלים על תנאי" – אישור אכלוס למפעל על תנאי יינתן רק בתנאי שהמפעל יציג אישור של הרשות הסביבתית המוסמכת ו/או הרשות המקומית שתוכניות השימוש בחלק שהוקצה עבורו במבנה על נספחיהם, כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש במבנה יעמוד בהוראות ובתנאים הסביבתיים במקום בו יוקם המפעל.

קבלת היתר אכלוס למפעל יהיה מותנה באישור של הרשות הסביבתית המוסמכת ו/או הרשות המקומית, כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים, בהם חויב המפעל בשלבי ההיתר השונים.

3.1.1. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים :

לא יותר תחילת השימוש למפעל בלבד במבנה מגרש 5, אלא לאחר מתן הנחיות סביבתיות בנושאים המפורטים מטה, ע"י רשות הרישוי המקומית לאחר התייעצות ברשות הסביבתית המוסמכת.

3.1.1. שפכים, מים וניקוז למפעלים :

- שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא – הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.
- אגף המים והביוב בעיריית בית שמש יהא רשאי לקבוע בהתאם לחוק, החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.
- כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יטפל בשפכים באמצעות מתקן/ים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו.
- כל מפעל יידרש להציג טרם כניסתו למבנה אישור של אגף המים והביוב בעיריית בית שמש כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה.
- לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל את אישור אגף המים והביוב ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.
- לא תותר הפעלת מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתו התקינה.
- לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.

3.2.1 איכות אוויר :

- לא יותר שימוש במזוט או בפחם בתחום התוכנית, שימוש בסולר יותר לצורכי הסקה וחימום מים בלבד.
- כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב- TA-LUFT (1986).
- מפעלים ובתי אוכל היוצרים ופולטים ריחות יחויבו להתקין מתקנים לנידוף ריחות.
- הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה מוסמכת להטיל מגבלות פליטה נוספות של מזהמי אוויר ממפעלים שיבקשו לאכלס את המבנה כדי להבטיח עמידה בתקנים הסביבתיים בגבולות המפעל או למנוע מטרדים לשימושים בסביבה.

3.3.1 רעש :

- במפעל ייקבע הספק הרעש המרבי שמותר למפעל לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המפעל והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למפעל. מפלס הרעש המרבי מהמפעל לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.
- לא תותר חריגה מההספק שיקבע בהיתר הבנייה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש.
- כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי כפי שייקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת יידרש המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכדו') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.
- בטרם יותר שימוש לאולמות שמחות יקבעו לו תנאים לעמידה בתקני הרעש כאמור לעיל.

3.4.1 חומרים מסוכנים :

- לא יותר שימוש בשטח התוכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה.

3.5.1 פסולת מוצקה :

- תנאי מוקדם לאכלוס המבנה הוא הוכחת הסדר פינוי לפסולת מוצקה ע"פ הנחיות עיריית בית שמש והרשות הסביבתית המקומית המוסמכת.
- יוקצה שטח נוסף בתחום המגרש בשטחי השירות לאצירת פסולת המיועדת למחזור שטח זה יהיה חלק מהמבנה או חלק מחצר המשק.
- תדירות פינוי הפסולת צריכה להיות כזו שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של מכלי האצירה.
- מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פירוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך שתמנע התפרקות וריקבון של הפסולת במכלי האצירה בטרם פינויים.

4.1 תחנת התדלוק :

- לעת מתן היתר הבנייה לתחנת התדלוק תוודא רשות הרישוי המקומית את מילוי כל דרישות תמ"א/ 18 בנושא היתר הבנייה וכן :

4.1.1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה

בהוראות הרשות הסביבתית המוסמכת – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

4.2.1 שירותים נלווים לרבות שירותים סניטריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת,

הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.

- 4.3.1. טרם הוצאת היתר בנייה יוגשו לאישור רשות הרישוי המקומית.
- א. תוכנית בינוי של תחנת הדלק ובה פירוט המבנים, המכלים התת קרקעיים, המשאבות והמשטחים השונים ומתקני התשתית.
- ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע:
- ביוב -** דרכי האיסוף הטיפול והסילוק המוצעים, יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני קדם טיפול.
- איטום -** פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.
- ניקוז -** האמצעים שיוקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשתית שמנים ודלקים מאזור המכלים, משטחי מילוי, משאבות, מתקני רחיצה או מכל מקום אחר.
- פסולת -** פתרונות לאצירת הפסולת ולסילוקה ע"פ סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים ושמנים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיו"ב.
- מערך ניטור -** יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפהם לקרקע ולמערכות מים.
- 4.4.1. המלצות למניעה/מזעור הסיכון לזיהום מקורות מים מתחנת דלק:
- כללי - תחנת הדלק תיבנה בכפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה שיועברו ליוזם עם הגשת הבקשה להיתר הבנייה של תחנת הדלק ע"י הממונה על מניעת זיהום מים מדלקים במשרד לאיכות הסביבה, וכן:
- א. מכלי הדלק התת קרקעיים יותקנו עם מאצרה שתמולא בחול נקי ויבש, או לחילופין יהיו מכלים בעלי דופן כפול, בעלי תקן מאושר לעניין זה.
- ב. המאצרה תבנה או תצופה בחלקה הפנימי מחומר עמיד בפני דלקים ותצופה מבחוץ בחומר אטום למים.
- ג. השוחה שמעל למכלי הדלק תצופה בחומר אטום למים.
- ד. לפני מילוי מכלי הדלק יש לבצע בהם מבחני אטימות ולוודא את אטימותם.
- ה. מכלי הדלק יותקנו עם פיזומטרים לניטור דליפות דלק.
- ו. משטחי התחנה בהם מתבצעת פעילות עם דלק יבנו מחומר עמיד דלקים. המשטחים יבנו עם שיפועים מתאימים ותעלות ניקוז המכוסות בשבכות. תעלות הניקוז ינוקזו למפריד שומן מרכזי.
- ז. יותקן מפריד שומנים לטיפול במי נגר ובמי השטיפה של משטחי התחנה. מפריד השומן יתוכנן לעמוד בתקן הנדרש של 10 מג"ל שמנים מינרליים בשפכים שיצאו מהמפריד ויוזרמו למערכת הביוב העירונית.
- ח. המפרטים ההנדסיים של המתקנים השונים והתוכניות לתחזוקה ולפעולות במקרי דליפה יועברו בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה למבנה לאישור הגורמים המוסמכים.

היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

מגיש התוכנית :

החברה לפיתוח ברמת שמש בע"מ

רח' הלל 23 ירושלים.

טל : 02-6259755

החברה לפיתוח
ברמת שמש בע"מ
ח.פ. 51-228380-5

המתכנן :

א. פריאון - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' סוקולוב 63 רמת השרון.

טל : 03-5492829

א. פריאון

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מאזע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

הוועדה המחוזית :

שם _____
חתימה _____

