

411 - 3062 / 211

4000599

מ ר ח ב ת כ נ ו נ מ ק ו מ י "ה מ ר כ ז"

15.10.91

תכנית מס' 3062/ממ

עפ"י הוראות פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק").

עפ"י תכנית מתאר מס' 950/ממ

אחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

- מחוז : המרכז.
- נפה : פתח-תקוה.
- מועצה מקומית : גבעת-שמואל.
- גוש : 6368
- חלקות : 3, 51

1. תאור המקום:

2. גבול התוכנית ותכולתה:

3. שטח התכנית: 25,198 מ"ר.

4. בעלי הקרקע: מיוצגים ע"י משרד עו"ד קוטובסקי את לנגנטל, רחוב ירושלים מס' 21 בני-ברק.

5. יוזם התכנית: המועצה המקומית גבעת שמואל.

6. מחבר התכנית: "תאום ופיקוח" בע"מ, ישראל ברבש - ארכיטקט, רחוב סוקולוב 71 תל-אביב.

7. מטרת התכנית:

8. הוראות בניה:

- א. חלוקת שטח התכנית למגרש תעשייתי, מגרש לבניון ציבורי, דרך ושטח ציבורי פתוח.
 - ב. קביעת הוראות בניה ובינוי למגרש התעשייתי לפי התכנית והתשריט המצורף.
 - ג. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה (ראה סעיף 9).
- א. במגרש התעשייתי סך-הכל השטח המותר לבניה לא יעלה על כ-120% שהם כ-23,000 מ"ר. תכנית הקרקע המורכבת כ-5,250 מ"ר. שטחים אלה לא כוללים: בניה בקומות עמודים במפלס 3.10- (מינוס שלושה מטר ועשרה). חדרי מדרגות ומעליות, מעברים מקורים חיצוניים, מקלטים, ביתני שומר, מתקני אשפה, גז וחדרי מכונות. מספר הקומות והגובה, כמתואר בתשריט

2/...

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ה מ ר כ ז

משרד המנים מוחזז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 3062/ממ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.2.91 לאשר את התכנית.

- ב. במגרש לבניני ציבור תכנית קרקע 30% בניה מרבית 90% ב-3 קומות.
- ג. שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון בלבד או עתודה לדרך בעתיד.

9. הוראות בנושא

איכות הסביבה

ושימושים מותרים

באיזור תעשייה:

- א. בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים כדלהלן בתנאי שיעמדו בדרישות תוכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- ב. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- ג. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. תעשייה עתירת ידע ללא מטרדים סביבתיים כגון: רישוי, זיהום וריחות, כולל כל האולמות הנדרשים למטרה זאת כגון: מעבדות, תצוגה, הרצאות והדגמות. משרדים.
- ה. קפטריות ומסעדות לעובדים ולמבקרים.
- ו. מסחר ועסקים כגון: בנקים, דואר, וכדו'.
- ז. מקלטים בהתאם לדרישות הג"א.
- ח. מעברים מקורים.
- ט. ביתני שומר ובתני שנאים.

השימושים המותרים

10. הוראות כלליות: א. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

- ב. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

- ג. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הנקוו הטבעיות ו/או אל מי התהום.

פסולת:

ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערה איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - תסולק על ידי בעל המפעל ועל חשבונו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

חומרים רעילים ומסוכנים:

ה. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

רעש:

ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

איכות אוויר:

ז. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ומטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.

חנות ונוף:

ח. יובטח טיפול לעיצוב החזות והנוף והשתלבות באופיו הטבעי של האזור - הכל בהתאם להוראות תוכנית זו.

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.

ב. בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים מפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם, ובהתאם להוראות הכלליות. (סעיף 10).

ג. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.

ד. חזות ועיצוב המבנים, חומרי בניה וגומור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיכון.

ה. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים: 1) ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

11. היתרי בניה:
באזור התעשייה:

(2) שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.

(3) פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

(4) פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי, פסולת רעילה נכללת בקטיגוריה זו.

(6) רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שדותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש אפיויה הגבוהה מן המותרת בתקורת החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

(7) איכות אוויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות הקשורה לנושא פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר.

(8) איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

11. היתר בניה
למבנה דב
שימושי
באזור התעשייה

יכלול את כל הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לעניני איכות הסביבה הזכות, לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. כל בדוקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

13. תכנית פיתוח: לא יונתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת אנרגיה ותקשורת.
14. עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
15. שימושים מסחריים: בהתאם לסעיף זה.
16. שימושים חורגים: כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה.
17. שימוש הפעלה והחזקה: א. שימוש והפעלה ורשיון עסק יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח. הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.
ב. שימוש והפעלה יותנו בקיומה של מסגרת אירגונית מנהלית, לאזור, שתטפל ותבטיח המה נאותה של תפעול ואחזקה ושמירה על איכות הסביבה.
ג. לקבלת היתר בניה, המבקשים יגישו ניהול החזקה שוטף של הנכס מאושר ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית גבעת שמואל כחוק.
18. רישום התכנית:
19. תקן חניה: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.
20. שלבי ביצוע: תחילת הבניה בשטח התעשייתי תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זאת.
21. היטל השבחה: על תכניות חל היטל השבחה כחוק.

10.1.91.

תאריך :

חתימות :

ג. בן-ציון לנגנבל
עורך-דין

בעל הנכס :

המועצה המקומית נבעת-שמואל

היוזם :

ישראל ברנש
ארכיטקט
טל. 546 6067

"תאום ופקוח"
מחבר התוכנית
טל. 532 1542

מחבר התוכנית :

חותמת הועדה :