

4001060

20 JAN 1988

מחוז מרכז  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון שדרות  
נפת רחובות

שינוי תכנית מתאר לישוב הקיבוצי  
מס' בר/76/2  
הקיבוץ פלמחים

קבוץ פלמחים

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מרכז  
תכנית מגן ארז מס' בר/76/2  
הועדה המחוזית בשיבתו ה-  
מיום 18.11.87 תוליסה לתת תקין  
לתכנית הנוכחית לעיל  
סגן מנהל כללי לתכנון ד"ר ראש תעוד

העודד: המחלקה לתכנון של התנועה הקיבוצית המאוחדת  
רח' סוטינו 27, תל - אביב, טל' 03-245271

התנועה הקיבוצית המאוחדת  
המחלקה לתכנון  
תל-אביב, סוטינו 27, טל. 245271

בנין ק"ר - 1)

תאריך: 17.12.85  
נוספת תעשייה זעירה.  
נוספת הוראות איכות הסביבה וזור סוף תעשה.  
שינויים בתכנית ובתשריט לכך.  
הסביבה והענא.

מרחב תכנון מקומי "מגן ארז"  
תכנית מתאר מס' בר/76/2  
בנושא הועדה מס' 100 מיום 2/8.75  
הוחלט להמליץ על הסדרה  
להמליץ על סגור תוקף

בנואיים:  
ע"ר ד"ר ראש תעוד  
מנהל ע"ה ועדה

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם וחלות:  
 התכנית תיקרא שינוי תכנית מתאר בר/76, המהווה שינוי לתכנית מתאר ושינוי לתכנית מפורטת בר/76, לקיבוץ פלמחים. חברת פועלים להתישנות שיתופית בע"מ.
2. הגושים הנכללים:  
 גוש: 5272  
 חלקי חלקה: 1, 2, 16  
 גוש: 5273  
 חלקות: 8-12, 21  
 חלקי חלקות: 12-20  
 גוש: 5274  
 חלקות: 4, 5, 8-20, 25, 26, 30  
 חלקי חלקות: 2, 3, 6, 7, 11, 21, 23, 24, 27-29  
 גוש: 5275  
 חלקות: -  
 חלקי חלקות: 11-14, 1, 2, 4, 16, 17, 21
3. שטח התכנית: 849.3 דונם, בקירוב.
4. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"מ 2500:1.
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
6. מסמכי התכנית: תשריט 1:2500 הכולל מצב מוצע ומצב קיים. תשריט 1:20000 תרשים הסביבה.
7. נוגיש התכנית: פלמחים.
8. עורך התכנית: מועצה אזורית גן-רזה. המחלקה לתכנון של התנועה הקיבוצית המאוחדת תל - אביב, רח' סוטיץ 27. טל' 03-245271
9. מטרות התכנית:  
 א. שינוי תכנית מתאר ושינוי תכנית מפורטת בר/76, קביעת גבולות ושינוי יעוד קרקעות במסגרתה.  
 ב. חלוקה מחודשת של שטח התכנית.  
 ג. ביטול ואיחוד חלקות קיימות.  
 ד. קביעת אזורים, יעדים, תכליות ושימושים. הכל לשם התאמה למצב הקיים והפיתוח לעתיד של כל המקרקעין בתחום הנוכחית.
10. משך כידוע התכנית: 20 שנה.

ציון כהן  
 21...

- 2 -

פרק ב' - שינוי תכנית מתאר

תכנית זו תואמת תכנית מתאר, פרט לשינויים המפורטים להלן:

1. שינוי גבולות התכנית המפורטת.
2. תוספת כביש גישה לבית העלמין.
3. שינוי גבולות פלמחים.
4. שינוי יעוד שטחים.

פרק ג' - הגדרות ופירושים

1. כללי:  
פרוש מונחים והגדרות בתכנית זו יהיה תואם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, תקנותיו וחוקי העזר על תיקונייהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
2. הועדה:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות.
3. מהנדס:  
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. אישור שימושי בקרקע:  
שטח הקרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, הכל כמפורט בפרק ד', לשם עיון אופן השימוש המותר בקרקע, ואשר לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, דרישות, כללים, תנאים, מגבלות או הנחיות.
5. בניני משק חקלאיים:  
כל בנין, מכנה או מתקן המשמש למטרות חקלאיות, לייצור חקלאי ו/או לטיפול או החזקת בעלי-חיים, כגון: לול, רפת, דיר, חממה, מתבן, מחסן לתוצרת חקלאית, בור תחמיץ, וכל היוצא באלה.

3/..

3/10/05  
כחה

- 3 -

הועדה המקומית תפעל לגבי מרחקי הצבה בין מבני משק חקלאיים - עפ"י המלצת הועדה הטכנולוגית של משרד החקלאות.

6. קו בניין:

קו לאורך החזית או בגבול עם אזור אחר, אשר מעבר לו לא יכלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית זו או בתכנית בינוי מאושרת.

7. קו גבול פלמחים: קו אדום מרוסק.

8. קו גבול תכנית מצב קיים: קו כחול מרוסק.

9. תכנית בינוי:

א. תשריט התואם תכנית מפורטת זו, הכולל העמדת בנינים, מבנים ומתקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכים פנימיות כאזורים השונים ובין האזורים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, השמל, ואתר לסילוק פסולת ביתית ופסולת בנין וגרוטאות - בהתאם לחוק שמירת הנקיון תשמ"ד), מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוחו של כל אזור ואזור, אין חובה להציג כל המפורט בהגדרת תכנית בינוי. תאושר תכנית בינוי גם במקצתם של המרכיבים, לפי הענין והנושא. תותר תכנית בינוי לכל השטח או לחלק ממנו.

היתרים לא יוצאו, אלא עפ"י תכנית בינוי זו באישור הועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית.

ב. תכנית בינוי לאזור התעשייה (אזורים ג' ו-ח')


תכנית הבינוי לאזור המוצע לבנייה מיידית.

תכנית הבינוי לתעשייה תכלול: תכנית למערכות תשתית - לפי הגדרת תשתית. תכלול נושאי תחבורה, דרכי גישה לאזור ורוחבן. דרכים פנימיות, צמתים, שטחי חניה לסוגי רכב שונים.

כך תכלול התכנית פתרון לסילוק פסולת לסוגיה השונים: כגתית, תעשייתית, רעילה וכו' - אל האתר המרכזי.

תכנית לעיצוב נופי וארכיטקטוני, עיצוב תוך השתלבות בנוף הטבעי, גינון; חומי בניה ובימור, קירות תומכים, שילוט.

4/..

צילון  


- 4 -

תכנית הבינוי תבחין בין מצב קיים ומצב עתידי לבין מבנים למצב עתידי מידי. תינתן אפשרות להגשת תכנית בינוי חלקית למצב עתידי מידי שתכלול מצב קיים.

לא ינתן היתר בניה למפעל או כל שימוש אחר, אלא לאחר שאמצעי תכנונו הבטיחו שפעילותו תעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה התקפים. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות-דעת מקצועית ו/או כל מסמך, בדבר השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל, או כל שימוש אחר, להטיל כל תנאי להתקנת האמצעים הטכנולוגיים המובטחים או לדחותו, כאשר לדעת הועדה, פעילותו עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה התקפים.

לבקשת היתר למפעל יצורפו המסמכים הנלווים.

תסקיר תעשייתי: תזרים תהליך, שיכלול מידע ונתונים. תכנית למניעת מזהמים שתכלול מידע ונתונים לגבי מוקדי זיהום במפעל וכך אמצעים, לרבות מתקנים מוצעים למניעתם.

תכנית זו אמורה להיות עכור הנושאים: שפכים, זיהום אוויר, פסולת לסוגיה השונים וחומרים מסוכנים.

תכנית פיתוח: הכוללת את שטח המפעל, התייחסות לדרכים, חניה, פריקה וטעינה, אחסנה, מתקני שפכים ופסולת, גידור, שילוט, תאורה וגינון.

מבנים קיימים: יסומן השימוש שלהם. עם כל שינוי בשימוש היעוד, תידרש בדיקה סביבתית.

#### 10. מתקנים הנדסיים:

א. כגון: בוסטרים, מגופים, קופסאות חשמל, מבני טרנספורמטורים ומתקנים שלא צוינו במפורש, צנורות מים ראשיים, צנורות דלק וצנורות להעברת חומרים שונים וכו', כולל צנור הבוצה - בבעלות גופים ציבוריים, הנמצאים בתחום התכנית.

תותר גישה למפעילי המתקנים הנדסיים, לביצוע תיקונים ואחזקה שוטפת, בתאום עם מרכז המשק.

ב. מאגרים לצרכי השקיה - כל פיתוח שטח המאגרים לצרכי השקיה, לרבות מאגרים שמקור מימיהם שפכים.

ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות-דעת מקצועית או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם או דחייתם, כאשר לדעתה הפעילות עלולה ליצור מפגעים סביבתיים.

הסעיף מתייחס למתקנים הנדסיים ושימושים באזורי התעשייה. 5/..

פרק ד' - חלוקה לאזורים

צבע בתשריט	שטח ב- % מהתכנית	שטח בדונם
------------	---------------------	--------------

אזור א' - מגורים ושרותים קהילתיים:

מגורים, מבנים כלליים, מבני ילדים, ספורט, מתקני ספורט, משרדים, שרותים, מבני כריאות, חרבות, דת, מועדונים, ספריות, יעור, גנים, חורשות, מדשאות, דרכים ושבילים, כנרות וחבות, בגייני ציבור, מתקני מים ותשתית, שטח פרטי פתוח, מחסנים, מגרשי חניה, תכנית בינרי חלקית תותר ל-10 מבנים, אלא אם השטח קטן מהכיל 10 מבנים. מרחקים מינימליים בין מבנים: 5.00 מ', גובה מקס' של מבני מגורים - 3 קומות.

כתום	32.11	234.10
------	-------	--------

אזור ב' - מבני משק חקלאיים:

משק חקלאי כולל דיג ויעור למעט בתי מגורים, כולל מבני ומתקני משק, נגריה, בתי מלאכה ומחסנים המשרתים את הישוב בלבד, דרכים ושבילים. מבנים שיעודם חורג ייהרסו תוך 10 שנים. מרחקים מינימליים בין המבנים: 5.00 מ'.

חום מותחם ירוק	20.48	150.00
----------------	-------	--------

אזור ג' ר-ח' - תעשייה - כללי:

הגדרה: שטח שבו שמושי קרקע בלתי מבונים, ומבנים המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין, ניסויים, בדיקות ואספקת שרותים וצרכנות. מפעל - הגדרה: כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים, מעבדים טובין, עושים מלאכה או עורכים ניסויים ובדיקות או מספקים שרותים.

אזור תעשייה ג' - 500 מ' מגבול אזור המגורים. אזור תעשייה ח' - 250 מ' מגבול אזור המגורים, שהוא אזור תעשייה זעירה ומלאכה. לבקשת היתר יצורפו שני נספחים.

ניקוז: יש להבטיח פתרון בעיית הניקוז וחיבורו עם מערכת הביוב, בהתאם להוראות הועדה המקומית או מהנדס הועדה המקומית.

6/..

ציון כהן  


- 6 -

שטח כדונם	שטח ב-% מהתכנית	צבע בתשריט
-----------	-----------------	------------

כירוב: מפעל תעשייתי יחובר לכירוב מרכזי רק לאחר שאיכות השפכים תואמת לאיכות שפכים כמותית. קדם טיפול בשפכים ייעשה בתחום המפעל.  
מתקני תשתית: מערכות לאספקת שרותים ציבוריים, כולל מים, כירוב, סילוק אשפה, פסולת, ניקוז, אנרגיה, חשמל, דלק, גז, קיטור, מתקנים סולריים, פחם ותקשורת.

אזור ג' - תעשייה:

מפעלים - לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, צרכנות ומתקני תשתית, הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מתקנים, דרכים, רחבות וחנייה. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים; כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל המקומות. גובה בנייני התעשייה לא יעלה על 12 מ', פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים. הכל לפי התקנות בנדון.

סגול	18.02	131.91
------	-------	--------

אזור ד' - שטח חקלאי:

עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מתקני תשתית, דרכים ודרכי גישה, המרחקים בין מבנים חקלאיים לבין עצמם ולבין מבנים אחרים.  
מרחקי הצבה - עפ"י המלצת הוועדה הטכנולוגית של משרד החקלאות.

פסים מלוכסנים ירוק	11.45	83.95
--------------------	-------	-------

אזור ה' - בית העלמין:

לא ימוקם מבנה מגורים קרוב יותר מ-70 מ' לבית-העלמין, בנקודה הצרה ביותר לבית העלמין הקיים. בית העלמין יגודר ע"י גדר רשת. מסניב לבית העלמין יינטעו 3 שורות עצים.

צהוב + קווים מצולכי	0.72	5.25
---------------------	------	------

אזור ר' - פרטי פתוח:

שטחים לגינות, מגרשי משחקים, בריכת שחיה, מתקני נופש ובידור, שניל להולכי רגל, מקלטים ומתקנים הנדסויים.

ירוק מותחם ירוק	9.06	67.6
-----------------	------	------

אזור ז' - דרכים:

דרכים לפי התשריט. כל הדרכים שלא הוגדרו כדרכים בתכנית זו - תכוטלנה. החיבורים לדרך הראשית של מע"ץ ייבדקו ויאושרו ע"י מע"ץ לפני קבלת היתר ויבוצעו עפ"י חוות-דעת מע"ץ. חוכו תוכנית מפורטת מיוחדת לצמתים וחיבורים לדרך מספר 4311.

אדום	2.20	16.14
------	------	-------

7/..

- 7 -

שטח בדונם	שטח ב- מהתכנית	צבע בתשריט
--------------	-------------------	------------

אזור ח' - תעשייה זעירה ומלאכה:

מפעלים לייצור חוץ לתעשייה קלה ומלאכה וצרכנות, ובלבד שלא תהיה מטרה אקולוגי ומטרד לאיכות הסביבה. יותרו להקמה מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מתקנים, דרכים, רחבות וחנייה.

לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל הקומות.

גובה בנייני התעשייה לא יעלה על 12 מ', פרט למתקנים מיוחדים הנדרשים לתהליכים התעשייתיים.

ועדה מקומית תשקול הגשת תסקיר השפעה על הסביבה, בהתאם לסוג המפעל המבוקש והשפעותיו הצפויות.

סגול מותחם סגול	4.69	34.40
-----------------	------	-------

אזור ט' - חוף רחצה:

בתחום 100 מ' מקו המים העליון לא תותר הקמת מבנים פרט לצרכי חוף הרחצה, כגון: מתקני שרותים למקלחות, סככות על, קיוסק, ספורט וספורט ימי, מבנה לסירות ושרותים לספורט ימי, סככת מציל - בהתאם לתכנית מתאר ארצית לחופים ת.מ.א. 13.

צהוב עס פסים שחורים צפופים	1.24	9.05
-------------------------------	------	------

סה"כ שטח קיבוץ פלמחים	100.00	732.40
-----------------------	--------	--------

התכנית בגבולות הקו הכחול כוללת:

111.24	אזור חקלאי של המדינה
1.70	אזור ציבורי פתוח
4.00	אזור חוף רחצה

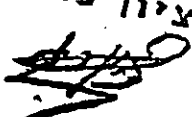
116.90	סה"כ שטחי המדינה
--------	------------------

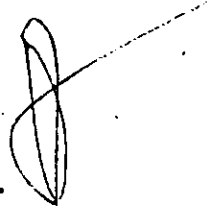
<u>849.30</u>	סה"כ שטח התכנית, הכוללת את קיבוץ פלמים ושטחי המדינה
---------------	---

רצועת הברוצה לפי תכנית בר/172

1. ציר צנור הברוצה נמצא במרכז רצועת הקרקע שגבולה מכל צד 1.5 מ'. רוחב הרצועה 3.00 מ'. רצועת קרקע זו לא תותר לבניה ולנטיעת עצים.
2. דרך פרטית או ציבורית תותר במרחק של 11.0 מ' מגבול הרצועה.
3. אחזקה ותיקונים - תותר גישה למפעילי הצנור לצרכי תחזוקה ותיקונים, בתאום עם הקיבוץ.

8/..

ציון כהן  






פרק ה' - שונות

1. מערכות הניקוז, ביוב, מתקני המים, נארות, אשפה, אנרגיה, הקשורת, הפנול, בטחון - עפ"י תכנית המתאר, וכמפורט בתכניות בינוי, שיוגשו לבני כל אזור ואזור.
2. יבוטלו קרקעות יעוד (מתרוכות) הקיימות, שלא תואמות תכנית זאת.
3. שימוש בקרקע כלשהיא, שיעודה אינו למשק חקלאי או קרקע חקלאית, יהיה מותר למטרות חקלאיות, בכפיפות להוראות המשרדים המוסמכים למניעת מטרדים סביבתיים.
4. לא ידנתן היתר בניה, אלא בכפיפות לתכניות בינוי; תכנית בינוי יכולה להיות לחלק מהשטח של התכנית. תכנית בינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ובהסכמת המחוזית.
5. דרכים מקומיות:
  - א. דרך מס' 1 היא דרך מקומית, ותרשם על-שם המועצה האזורית גן-רוה.
  - ב. דרך מס' 2 (גישה לבית העלמין) היא דרך מקומית, ותרשם על-שם המועצה האזורית.

החנועה הקיבוצית המאוחדת  
המחלקה לתכנון

חל'אביב, סוסין 27 סל. 245271

ר/ר (המתכנן)

אנון פלמתינ  
(המגיש)

(המבצע)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מרחב התכנון והבניה "אזור נקודות"	
תכנית מתאר טכניקה / תכנון מס' 100	מס' 100
במליאת הוועדה מס' 100	מס' 100
הוחלט <input type="checkbox"/> להמליץ על המועדה	
<input checked="" type="checkbox"/> להמליץ על גיבוש היתר	
תזמורים:	
1125	
