

4004275

מחוז המרכז

מרחב מקומי "זמורה"
תכנית שינוי מתאר מס' זמ/516/3
שינוי לתכנית מתאר זמ/500 (גדרה)

תכנית מחוקקת
15.06.93

1. שם התכנית - חכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' זמ/516/3 שינוי לתכנית מתאר זמ/500 (גדרה)

2. המקום - גדרה
גוש: 3871
חלקות: 63, 62, 20
חלקי חלקות: 14, 17, 19, 22, 25, 47, 64
גוש: 3876 חלק מחלקה: 1

3. תחולת התכנית - התכנית תחול על השטח המותחם כקו כחול כהה בחשריט, המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכולל נספח בנושא איכות הסביבה.

4. גבולות התכנית - גבולות התכנית מסומנים כקו כחול כהה בחשריט.

5. יזום התכנית - המועצה המקומית גדרה והועדה-מקומית "זמורה"

6. בעלי הקרקע - שונים

7. עורך הבקשה - אדר' פרננדו צודיקר רחוב טרומפלדור 8 ראשל"צ

8. שטח התכנית - 44.761 ד'

9. מטרת התכנית - א. התכנון אזור תעשיה (לפי זמ/500) תוך הרחבת והתוית דרכים חדשות ודרכים משולבות.
ב. קביעת אזור למלאכה ותעשיה זעירה ומסחר.
ג. קביעת מגרש מיוחד (תחנת חרלוק קלימת)

10. יחס לתכנית הראשית - על התכנית זאת תחולנת הוראות תכנית מתאר גדרה זמ/500, ובנוסף להוראות תכנית זו, כמידה שיש סתירה בין הוראות תכנית הראשית להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. חניה - החניה תקבע על פי הוראות תקנות חוק לתכנון (חקנה מקומות חניה 1983).

12. היטל השבחה - הבעלים ישלמו היטל השבחה בהתאם לחוק.

13. זכויות בניה - בהתאם ללוח האזורים המצורף.

14. זמן כליצו - התכנית תכוצע תוך 15 (חמש עשרה) שנים

15. חתימות

ולבני השרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' זמ/516/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 27.6.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנית יו"ר הועדה המחוזית



27.6.93

יזום התכנית

בעלי הקרקע

פרננדו צודיקר
13795 אדריכל
ד"ר מאהליב-21 ראשון-ז
טל/פקס: 03-9659/361

עורך התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית מס' זמ/516/3
במליאת הועדה מס' 94
מיום 27.6.93

הוחלט להמליץ על הקרקע
 להמליץ על מתן תוקף

בתנאים

הנדסר הנבחה יו"ר הועדה

קוי בניה			שטח כניסוי קרקע	שטח בניה מירבני	מספר קומות	מס' יחיד	שטח המגרש מנימלי	הציון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	חזית							
5	3	5	40%	120%	3	-	500 מ"ר	סגול מוחם סגול	מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר
<p>הערה: א. תותר חלוקת מגרשים, לפי בקשת בעל הקרקע בשמירת מינימום המגרש ובאישור הועדה המקומית</p> <p>ב. תותר בניה על הגג לשרותים טכניים בגודל שלא יעלה על 100 מ"ר או 30% משטח הגג.</p> <p>ג. תותר מרתפים בגודל קומת קרקע לשימוש איחסון של אוהו מפעל.</p> <p>ד. השטח חפטי פתוח מהווה חלק מהמגרש ואסורה בו הבניה.</p>									

הערה: המחסן שבחלקה 22, גוש 3871, לא יהרס עד שתוגש בקשה להיתר בניה למימוש זכויות בניה בחלקה עפ"י התכנית החדשה.

..... יוזם התכנית

..... בעל הקרקע

פרונדו צודיקר
13795
אדריכל
רח' מוהניבד 21 ראשניצ
מל/פקס: 03-9659301

עורך התכנית

שימושים מותרים

1.

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תוכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה חקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי, הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לכאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

1.2.2 מסמך סביבתי - הועדה המקומית חרוש חו"ד מקצועי ו/או כל מסמך בדבר השפעות

סביבתיות צפויות, לרכות "חסקיני השפעה" כהגדרתו בחוק ממפעל או מכל שמוש אחר, כאשר לדעתם ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהמלצת המשרד לאיכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

2. הוראות כלליות

2.1.1 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:-

2.1.1 ניקוז ותיעול - ההשתלבות במערכת הניקוז הטבעי חוץ קיום הפרדות מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2.1.2 ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה

קדם טיפול של שפכים תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - חוץ מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, הנוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

2.1.3 פסולת - יוכטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יומצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין

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

2.1.4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

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

2.1.6 איכות אוויר - לאסור שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). תדרש החקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכת מקור שהוא.

2.1.7 חזות ונוי - יובטח טיפול לעיצוב החזות והנוף והשתלכות באופני הטבעי של האזור - הכל בהתאם להוראות חכנית זו.

3 פיתוח השטח - תכנית כוללת

3.1 טרם חוצאת היתר בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים: (א) מערכת התשתית: מים, ניקוז, ובזוב, טיפול בפסולת, הכל בהתאם להוראות איכות הסביבה. (ב) חזות ועיצוב ארכיטקטוני:

דגמים מוצעים של חומרי בניה וגומרי, גדרות, שילוט, תאורה, ריהוט ותקני רחוב.

ג) גינון:

(1) גינון שטח צבורי פתוח תוך התאמת לנוף הטבעי ולאפשרויות האחזקה. (2) הוראות גינון למגרשים בודדים:

בכל מגרש, יוקצו לא פחות מ-20% משטחו לגינון, במחצית שטח הגינון בחזית המגרש ואם יש לו יותר מחזית אחת לדרך, בהתאם לגודל המגרש ותנאיו הספציפיים.

(3) הוראות לגינון שטח פרטי פתוח הגובל באזור מגורים, שיבטיח חזות נאה ופס הפרדה למניעת מפגעים סביבתיים.

(4) היתרי בניה

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

4.2 בקשה להיתר לידון ותאור לא בהתאם לנתונים ולמידע שיתליחם לנושאים להלן:-

4.2.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש, שטחי ייצור ומחסנים בתוך מבנים מגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מכני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה פתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה, ושטחי גינון.

4.2.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגומרי, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

4.2.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

4.3 לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

חתימות

יוזם התכנית

מנהל פרויקט
עורך התכנית 1506
מס' תכנית 21/795/01
מס' תכנית 01/795/01
מס' תכנית 01/795/01

בעל הקרקע