

2.2.95

9.12.92



תוקן

(746 -2)

14/8/91

(עדכון ביום 23.11.92)

מחוז המרכז

נבדק וניתן להצטרף / נאשר
 מרחב תכנון מקומי "שורקות" ^{החלטת הועדה המרזונית / משנה מיום 17.6.92}
 תכנית מתאר מס' בר/194 ^{15.12.92}
 שינוי לתכניות מתאר מס' R6 ו- תמ"מ 3

- מחוז: המרכז
- נפה: רחובות
- מיקום: צומת "גבעת ברנר" ^{תכנית מתאר מקומית / משנה מס' 194/192}
- מועצה אזורית: מועצה אזורית "ברנר" ^{במליאת הועדה מס' 5/90 מיום 8/2/90}
- גוש: 3799 ^{החלטת ההמליץ על התקנה}
- חלקות: חלק מחלקה מס' 40 ^{להמליץ על מתן חוקר}
- דרך: 40
- היוזם: ועדה מקומית שורקות ^{30/11/92}
- המתכנן: דני בר קמה - מחלקה לתכנון
- בעל הקרקע: קיבוץ "גבעת ברנר"
- שטח התכנית: 5123 מ"ר
- גבול התכנית: מסומן בתכנית בקו כחול עבה.
- מטרת התכנית: שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 30 מ"אזור חקלאי" ל"אזור מסחרי" ^{ע"י תעלות פתוחות לאורך הדרכים.}
- מתן היתרי בניה: עפ"י תכנית בנוי שתאושר בוועדת בנין ערים המקומית.
- ניקוז: ע"י תעלות פתוחות לאורך הדרכים.
- אספקת מים: בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- הפעלת המתקנים: הפעלת המתקנים: בהתאם לחוקי העירייה ^{חוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965}
- הוראות בנושא איכות הסביבה: ראה נספח

המליץ על מתן חוקר
 18.11.92
 יו"ר הועדה

אישור תכנית מס' 194/192
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 106(ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו תומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האור, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים), או העלולים לתרוג 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. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. הוראות כלליות

2.1 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הנאים:

2.1.1 ניקוז וטיעול

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

2.1.2 ביו

באמצעות מתקן ביו מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביו המרכזית בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, תיעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגיש (ולא מחוצה לו) וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהנם.

2.1.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם כל דין.

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

ציון


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 מיתקון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

2.1.6 איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

2.1.7 חזות הנוף

יובטח טיפול וגינון לעיצוב החזות והנוף והשתלבות באופיו הטבעי של האזור.

3. פיתוח השטח - תוכנית כוללת

3.1 טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המחוזית תכנית לבינוי ולפיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים:

א. תיאור המבנים ומידותיהם, דרכי גישה, שטחי חנייה, שטחי פריקה וטעינה ומתקנים נלווים.

ב. מערכות התשתית:

מים, ניקוז, וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת, הכל בהתאם להוראות - איכות הסביבה.

ג. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף והטופוגרפיה.

ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:

דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדירות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

ציון



ה. גינור:

1. גינור שטחים ציבוריים ופרטיים תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות האחזקה.
2. הוראות גינור למגרשים הפרטיים בכל מגרש, יוקצו לא פחות מ- 20% משטחו לגינור, כמתצית שטח הגינור בחזית המגרש ואם יש לו יותר מחזית אחת לדרך, בהתאם לגודל המגרש ותנאיו הספציפיים.

4. היתר בניה

התנאים למניעת מפגעים סביבתיים ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

גינור כהן



האזורים והוראות הבניה

קוי בנין	סה"כ שטח בניה	מספר קומות	שטח בניה לקומה	סימון שטח של המגרש	שטח במ"ר	האזור
לפי התשריט	עד 60% משטח החלקה	2 קומות עד לגובה 9 מטר	עד 30% משטח החלקה	אפור	4474	מסחרי
--	--	--	--	אדום	184	זרכים
--	--	--	--	ירוק	465	שצ"פ

- הערות 1 - השטח המסחרי מיועד להצגה ומכירה של מוצרי גבעת ברנר.
 2 - בשצ"פ אסורה בניה למעט מתקני נוי ונוף.

ח ת י מ ו ת :

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המגיש :

חתימת המתכנן :

תאריך :

 2, 3
 16.8.91
 23.11.92 עדכין

א. פ. א. א.
 חברה קבוצתית לאזורי-כלים, ייעוץ ותכנון בע"מ

א י ש ו ר י ם

ציון כהן
