

4205875

2.2.95



מרכז המחקר והתכנון לתכנון "שורקות"

(745)
31.1.93

25.2.93

תכנית מתאר מקומית מס' 1/194/בר
מסלולת הועדה מס' 5/90
הוחלט על התשלום על התקנות
או להמליץ על סתם ינוסף
בתנאים:

14.3.93

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית מתאר מס' 1/194/בר

תוכנית מתאר מס' R6 ו- תמ"מ 3

מחוז הירוקה

נאודע-תחול ומידע מקרקעין ונכסים בעימ

אימות אישור

אפשרה לתוסף ע"י ועדה

שם

המרכז

מחוז:

רחובות

נפה:

צומת "גבעת ברנר"

מיקום:

מועצה איזורית "ברנר"

מועצה אזורית:

3799

גוש:

חלק מחלקה מס' 30

חלקות:

40

דרך:

ועדה מקומית שורקות

היזום:

דני בר קמה - א.ב. תכנון

המתכנן:

קיבוץ "גבעת ברנר"

בעל הקרקע:

9810 מ"ר.

שטח התכנית:

מסומן בתכנית בקו כחול עבה.

גבול התכנית:

שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 30 מ"אזור חקלאי" לאזור - תחנת תדלוק, גשר 3 ביני סגור והוא צוק

מטרת התכנית:

1. עפ"י תכנית פיתוח שתאושר בוועדת בנין ערים מקומית, ולא לפני הרחבת הדרך מס' 40 לשני מסלולים עם הפרדה ביניהם.

מתן היתרי בניה:

2. לא יוצא היתר טרם הגשת תוכניות פתוח בתאום עם מע"צ ותחבורה.

ע"י תעלות פתוחות לאורך הדרכים.

ניקוז:

בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

אספקת מים:

בהתאם לדרישות משרד הבריאות, ואיכות הסביבה.

תברואה:

בהתאם לחוקי העזר של מועצה אזורית ברנר.

הפעלת המתקנים:

בצו התכנית תוך 5 שנים.

שלבים מושרי הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הוראות בנושא איכות הסביבה: ראה נספח.
אישור תכנית מס' 1/194/בר

התכנית ממועצה מוכח
סעיף 103 לחוק
יו"ר הוועדה

נבדק וניתן לתפקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום
22.11.92
מתכנן המחוז
תאריך 30.3.93

ע"י 48 עין בנתיה
3

האזורים והוראות הבניה

האזור	שטח במ"ר	סימון שטח של המגרש	מספר קומות	סה"כ שטח בניה	קוי בנין
תחנת תדלוק	3308	אלכסונים חומים על רקע צהוב	2 קומות עד לגובה 9 מטר	עד 20% משטח החלקה	לפי התשריט
דרך מוצעת	5310	אדום	--	--	--
דרך קיימת	220	חום	--	--	--
שצ"פ	972	ירוק	--	--	--

הערות: 1. רשימת השמושים המותרים: שרותי דרך לתחזוקת כל רכב, תחנת תדלוק מסוג ג', מזנון, משרדים, מחסן שמנים, חדרי שרותים, חדר חשמל גנרטור, וחדר מדחס.

2. על הגבול המזרחי של השטח בתכנית, במקום המסומן בתכנית בינוי ופיתוח, תוקם גדר כמפורט בתכנית זו למניעת מעבר הולכי רגל אל כביש מספר 40 וממנו.

3. בשצ"פ אסורה בניה למעט מתקני נוי ונוף.

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המגיש:

חתימת המתכנן:

תאריך: 22/3/93

אישורים:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

למנהל גבעתיים

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 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. 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 הבאים:

2.1.1 ניקוז ותיעול

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

2.1.2 ב י ו ב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרת לתבור למערכת הביוב 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 התהום.

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 ובלכד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם כל דין.

פסולת רעילה - תסולק 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 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 היתר, תוגש לאישור ועדת בנין ערים מקומית תכנית פיתוח 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. ✓

ה. גינון:

1. גינון שטחים ציבוריים ופרטיים תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות האתזקה.
2. הוראות גינון למגרשים הפרטיים בכל מגרש, יוקצו לא פחות מ- 20% משטחו לגינון, כמחצית שטח הגינון 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.

תוקף התכנית והתנאים השונים - 1985

פרויקט תכנון תעמולתי "אמוריקאן"

תכנית מתאר סקומים / ספדוקת מס' 1/194/ה

במליאת הועדה מס' 5/90 מיט 8/7/90

הוחלט להמליץ על התקנת

להמליץ על סתם תוקף

בהנחייה:

יו"ר הועדה