

מסמך א'

ועד התכנון והבניה הישראלי 1968
 הועדה הפלנימית לתכנון ולבניה ראש העיר
 תכנית מתאר מאוחדת מס' 4-199/רנ
 בשיבה מס' 4-199/רנ
 החלטת ההחלטות להמליץ בפני הועדה המחוזית
 מתוך 21.7.93

מסמך א'
 תאריך: 18-03-93

✓ תקנות התוכנית

✓ מחוז המרכז

✓ מרחב תכנון מקומי ראש העיר

✓ תוכנית שינוי מתאר מס' 4-199/רנ שינוי לתוכנית מתאר

✓ מס' א.פ.199, א.פ.199/ב', א.פ.2000

1. שם התוכנית: ✓ תוכנית מתאר מס' 4-199/רנ שינוי לתוכנית מתאר מס' א.פ.199, א.פ.199/ב', א.פ.2000. ✓

2. מסמכי התוכנית ✓ מסמך א' - תקנות התוכנית
 ✓ מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע

✓ בק"מ 1:250
 נרדק וניתן להפקיד / נאשר
 24.11.93
 החלטת הוועדה המחוזית / משנה לתכנון
 תאריך
 מועדון תכנון

3. תשריט ✓ התשריט המצורף לתוכנית זו, בערוך בק"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית ולתשריט גם יחד.

4. ✓ גבולות התוכנית גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול בתשריט

3/199/רנ

5. שטח התוכנית ✓ כ-8.8 דונם.

1

6. חלות התוכנית ✓ תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

7. המקום ✓ ראש העין, אזור התעשייה הישן.
8. גושים וחלקות ✓ גוש 4252 חלקות 40, 39, 78 (חלקית)
9. יוזם התוכנית ✓ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין.
10. בעלי הקרקע ✓ מינהל מקרקעי ישראל
11. עורך התוכנית ✓ שחם הנדסה - תכנון תאום ניהול ופיקוח.
12. מטרת התוכנית ✓ לאפשר בנית מבנה תעשייה בגובה של שתי קומות, 50% בכל קומה. בנוסף לאפשרות לניצול זכויות בניה לפי א.פ.199. ✓
בכל מקרה של סתירת בין תוכנית זו ובין תוכנית המתאר של ראש העין (א.פ.2000) תקבענה הוראות תוכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.
13. הוראות התוכנית ✓ בשטח התוכנית מותר להקים מבנה לתעשייה בתנאים הבאים:
- א. שטח מותר לבניה: סה"כ אחוזי בניה 100% משטח המגרש בשתי קומות.
- ב. גובה המבנה: 16 מ' לבנין העיקרי בנוסף לכך על גג המבנה העיקרי יהיה מותר לבלוט מבנים או/ו מתקנים הנדסיים בגובה עד 3.00 מ'.

ג. קוי בנין:

1. בחזית: 5.0 מ', לאחור 6.0 מ', בצדדים 4.0 מ', או 0.0 מ' בתנאי הסכמת הבעלים של שני המגרשים הסמוכים ובתנאי שקו הבנין בחלק הבנין שאיננו קו בנין אפס ישאר 4.0 מ'.
2. קו בנין למבנה הקיים בחלקה 40 יהיה בהתאם לקיים, לכל תוספת הבניה בחלקה הנ"ל קוי הבנין יהיו לפי תוכנית זו.

ד. תכליות המותרות באזור:

1. לפי תוכנית מתאר א.פ.2000.
2. 25% משטח מותר לבניה. בחלקה מותר שימוש מסחרי, חנות המפעל, משרדי המפעל, מזנון.

ה. חישוב אחוזי הבניה: שטח מותר לבניה יחושב משטח נטו של המגרש. בחישוב השטחים המותרים לבניה יחושב כל שטח מקורה על ידי גג לפי חוק התכנון והבניה. בנוסף לשטחים הנ"ל עבור שטחי עזר ושטחי שירות יהיה מותר להוסיף לשטח הבניה המותרת 25% משטח בניה המותרת בכל קומה. מותרת בנית גלריות בשעור של 15% משטח בניה המותרת לקומה, שטח גלריה מעבר ל-15% הנ"ל יחושב בחישוב אחוזי בניה.

ו. מרתפים: מותר להקים מרתפים בהיקף קו הבנין בגובה מירבי 2.8 מ'.

- א. תקני החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
- ב. החניה למגרשים על פי התקן תהיה בתחום מגרשי הבניה.
- ג. תהיה מותרת חניה בקומת המרתף לפי תוכנית א.פ.-2000.

14. חניה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

15. היטל השבחה

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים,

16. תוכנית פיתוח

✓ סידורי אשפה, מתקנם לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן.
תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית טופוגרפית

17. איכות הסביבה

1. הוראות כלליות

✓ א. בתחום התוכנית יותרו שימושים העונים על דרישות
תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים
סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

✓ ב. הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל
מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיים צפויות ממפעל
או מכל שימוש אחר ותטיל כל תנאי לרבות התקנת
אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה
ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה
ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או
לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

ג. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים
הבאים:

1. ניקוז ותיעול

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

2! ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח
וקליטתו במערכת האזורית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב
המרכזית - בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3)
לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הוראות
שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות
השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיקומו
בתחום המגרשים (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 תהום.

3. פסולת

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

פסולת רעילה - תסולק ע"י בעל המפעל ועל חשבונו לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.

4. חומרים רעילים ומסוכנים

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

5 רעש

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

6. איכות אויר

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

18. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

19. קוי חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין (החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין), פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני 05.00 מ'

מציר הקו 05.25 מ'

3. פסולת

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

פסולת רעילה - תסולק ע"י בעל המפעל ועל חשבונו לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.

4. חומרים רעילים ומסוכנים

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

5 רעש

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

6. איכות אויר

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

18. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

19. קוי חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין (החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין), פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני 05.00 מ'

מציר הקו 05.25 מ'

קו חשמל במתח גבוה קיים - מהתיל הקיצוני 05.00 מ'
מתוכנן או מאושר מציר
הקו 06.00 מ'

קו חשמל במתח עליון קיים - מהתיל - מהתיל
הקיצוני 09.50 מ'

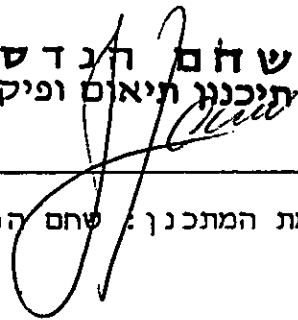
110-150 ק"ו מתוכנן או מאושר
מציר הקו 13.00 מ'

עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה
יועברו לקו רוחב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתאום עם
חברת החשמל.

התוכנית תבוצע תוך 5 (חמש) שנים

20. שלבי ביצוע

שחם הנדסה
תיכנון תיאום ופיקוח



חתימת המתכנן: שחם הנדסה

21. חתימות

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

תאריך: 17 - 01 - 94