

11.12.89

4206225



ת.ב.ע. 137

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון
תכנית שינוי מתאר מס' אפ/2002 א'

1. שם התכנית
תכנית שינוי מתאר מס' אפ/2002 א', שינוי לתכנית מס' חמ/830 ותכנית מס' אפ/2000 (מופקדת).
2. מסמכי התכנית
מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע בקנ"ח 1:2500.
3. תשריט
התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"ח 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית
424 דונם.
6. חלות התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום
ראש העין, מצפון מזרח לכביש חוצה שומרון ומדרום מערב לכפר קאסם.

משרד המרחב והתכנון
חוק התכנון והבניה ומשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' אפ/2002

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - תל אביב

ביום 8.11.89

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה השכ"ח-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה אפיקי הירקון

תכנית נופרת מס' אפ/2002

בשם מס' אפ/2002

8. גושים וחלקות
- גוש 5492, חלק מחלקה 1.
 - גוש 8863, חלקות 1, 2, 9-13 וחלק מחלקות 3, 4, 6, 8, 14, 16, 17.
 - גוש 8864, חלק מחלקות 13, 14, 71.
 - גוש 8865, חלק מחלקות 7, 34.
 - גוש 8868, חלק מחלקה 1.
9. היוזם ומגיש התכנית
- המועצה המקומית ראש העין, הועדה המקומית לתכנון ולבניה אפיקי הירקון וחברת מבני תעשייה.
10. בעלי הקרקע
- מינהל מקרקעי ישראל.
11. עורך התכנית
- י. פיוצי, ש. רווה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית
- א. קביעת אזור תעשייה.
 - ב. קביעת אזור מסחר ומלאכה.
 - ג. קביעת דרכים חדשות וביטול דרך.
 - ד. קביעת שטח לבנייני ציבור.
 - ה. קביעת שטח ציבורי פתוח ושכילים.
 - ו. קביעת תנאים להנהלת האחד.
 - ז. קבלת הוראות ותנאים לשמירה על איכות הסביבה.
13. יחס לתכניות מאושרות
- א. יעוד קטע תכנית מח/830 שתבחום תכנית זו יבוטל והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
 - ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין חכנית המתאר של ראש העין אפ/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.
 - ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

שימושים .14

שימושים 14.1

- א. בניני מלאכה ומפעלי תעשייה.
- ב. בנינים ושטחי אחסנה וקירור.
- ג. משרדים ושירותים לאופי האזור.
- ד. שטחים ומתקנים לחניה.
- ה. תעשייה עתירת ידע.

אזור מסחר ומלאכה 14.2

- א. תחנת דלק מטיפוס 7 לפי ת/מ/א/18.
- ב. מסחר קמעונאי וסיטונאי.
- ג. מסעדות, מזנונים, בתי קפה.
- ד. כל הישמושים המותרים באזור תעשייה ובאזור מלאכה.

שטח לבניני ציבור 14.3

- א. שירותי חירום ומחסני חירום.
- ב. שירותי רווחה הקשורים באופי האזור.
- ג. אגף משק ומחסני הרשות המקומית.
- ד. מוסדות להשרה טכנולוגית.
- ה. מעבדות.
- ו. מעונות יום.

שטח ציבורי פתוח 14.4

- א. גנים ונטיעות.
- ב. מתקני גן.
- ג. מקלטים ציבוריים ובהתאם לדרישות הג"א.
- ד. תשתית הנדסית.

האזורים והוראות הבניה .15

בשטח תכנית זו תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה:

האזור	השימוש בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	תכנית קרקע מינימלית ב-%	מספר קומות מקסימלי	סה"כ בניה בכל הקומות	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
תעשייה	סגול	30	2,000	50 40	2 3	100 120	5	5	6 או עפ"י התשריט
מסחר ומלאכה	אפור מותחם סגול כהה	30	2,000	40	3	120	5	5	6
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	30	2,000	40	3	120	5	5	6
שטח ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י שימושי האזור הועדה המקומית					

הוראות מיוחדות

כל השימושים המותרים כנ"ל בחנאי שיעמדו בהוראות סעיף 17 בנושא איכות הסביבה.

16. פיתוח השטח

1. טרם הוצאת היתרי בניה, חוגש לאישור הועדה המחוזית תכנית לפיתוח השטח בנושאים הבאים:

- א. מערכות התשתית: מים, ניקוז, וכיוב טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת הכל בוחאם להוראות ס' 17 - איכות הסביבה.
- ב. פילוס השטח עבודות עפר וקירות תומכים אופי הבינוי ושילובו בנוף והטופוגרפיה.
- ג. התשריט יכלול התכים סכמטיים ופירוט של חומרי הבניה ובעיצוב של הקירות התומכים.

ג. חזות ועיצוב ארכיטקטורה:
דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט, תאורה, ריהוט
ומתקני רחוב הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כשר עמידות
ואפשרויות חפועול ואחזקה.

ד. גינון.

ו. גינון שטחים ציבוריים לדכות שטחים פתוחים - תוך התאמה לנוף הטבעי
ולאפשרויות האחזקה.

2. התכנית תיעד 30% משטח כל מגרש לתעשייה, לגינון ולחניה. כמחציתו בחזית
המגרש או חזיתותיו אם יש יותר מכביש אחד, בהתאם לגודל המגרש והתנאים
הספציפיים של המפעל.

17. איכות הסביבה

17.1 הוראות כלליות

17.1.1 בתחום התוכנית יותרו שימושים העונים על דרישות חכנוניות
וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה כהוראות דיני
איכות הסביבה.

17.1.2 הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסוך אחר כדבר
השפעות סביבתיים צפויים ממפעל או מכל שימוש אחר וחטיל כל חנאי
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.

17.1.3 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הכאים:

א. ניקוז ותיעול

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

ב. בייוב

באמצעות מתקן בייוב מרכזי ובחנאי שהוכטח חיבורו וקליטתו במערכת
האזורית.

17.2 הוראות להיתרי בניה למפעלים / מגרשים בודדים

17.2.1 מתן היתרים למגרשים הבודדים מותנה בכיצוע התשתיות, הפיתוח והגיגון של השטחים והמתקנים הציבוריים בהתאם להוראות התוכנית ונספחיה. לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר אלא בהתאם להוראות התכנית ונספחיה ובנוסף תכלול הבקשה מידע לתנאים והוראות בנושאים הבאים:

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגיגון, מבני שרוחים ומינהלה, חומרי בניה גידור, שילוט ותאורה.

ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע חשתיות.

ג. שטחי חניה בהתאם לתקנות והבניה (חקן חניה) החשמ"ב-1982.

ד. הוראות בדבר מניעת זיהום

(1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

(3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

(4) טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

(5) איכות אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כדון: שריפת דלק, וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

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

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חזירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הנוקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

ג. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי חברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

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

ד. חומרים רעילים ומסוכנים

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

ה. רעש

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

ו. איכות אויר

יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

יקבעו נוהלי חפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנו"ל.

(6) חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילית במחוס המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

הכל בהתאם זכפוף להוראות תוכנית זו.

חבנה תעשייה רב תכליתית 17.3

בנוסף למפורט. לעיל תכלול בקשה להיתר הנחיות ומגבלות למפעלים שיתאכסנו בו. הנחיות ומגבלות אלה יחולו על המבנה כולו או על חלקים (אגפים) ממנו, בהתאם לתכנון המבנה, ויתייחסו לנושאים:

17.3.1 זיהום אויר - שעורים מרביים לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האורור וסילוק מזהמים מהאוויר על המבנה כולו.

17.3.2 רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למפעל במונחים של דציבל או תח"ר. הנחיות בדבר איטום המפעל לרעש.

17.3.3 פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן (יממה, שבוע, חודש) ואיפיון כללי שלה (שעור הרטיבות, יחס נפח/משקל וכד'). הנחיות בדבר אופן סילוק הפסולת ומקום סילוקה במבנה או מחוצה לו.

17.3.4 שפכים - כמויות מירביות של שפכים, לפי סוגים, לפרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת איסוף וסילוקם מן המבנה. הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים במפעל עצמו.

17.3.5 פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול ואיסוף פסולת רעילה.

17.3.6 גישה וחניה לרכב כבד - קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה/פריקה/טעינה למפעל או לשטח רצפות של מפעל. קביעת מגבלות ותנאים בהתאם לצורך או לתכנית המבנה.

17.3.7 גישה וחניה לרכב קל - קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה למפעל או לשטח רצפות של מפעל.

17.4 שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לחקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

17.5 שימוש והפעלה יותנו בארגון המנהל הסביבתי באתר בהתאם לסעיף שלהלן.

18. חניה, פריקה וטעינה

א. תקנים לחניה, פריקה וטעינה

מקום חניה חפעולי לחשאית אחת לגודל שטח במ"ר ברוטו	מקום חניה אחד לגודל שטח במ"ר ברוטו	שימושי הקרקע
500 עד 2,000 ולכל 2,000 נוספים מקום אחד	100	תעשייה
200 עד 1,000 ולכל 500 נוספים מקום אחד.	300	מבנה אחסנה
500 עד 2,000 ולכל 200 נוספים מקום אחד.	40	תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר, מעבודות וכו'.

ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה ולאורך הכבישים.

19. קווי חשמל

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

קו חשמל במתח נמוך	מהתיך הקיצוני מציר הקו	5.0 מ' 5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיך הקיצוני מתוכנן או מאושר מציר הקו	5.0 מ' 6.5 מ'
קו חשמל במתח עליון 150 - 110 ק"ו	קיים - מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר - מציר הקו	9.5 מ' 13.0 מ'

עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש בתיאום עם חברת החשמל.

מנהלת האתר

.20

תוקם מנהלת אתר אשר תנהל את האתר בכפיפות להוראות התכנית ובסמכותה לצרף כל גוף שיש לו ענין בקידום האזור.

סמכויות מנהלת האתר:

- א. אחזקה, תפעולה ושמירת כל המערכות הציבוריות הקיימות, לרבות מערכות תשתית כבישים, ביוב, ניקוז, מים, גינון, חשמל, טיפול בפסולת ואחזקה שטחי ציבור אחרים.
- ב. פיקוח על קיום חוקים, תקנות וצווים בתחום הבניה, הפעלה ואחזקה מפעלים בשטח אתר התעשייה.
- ג. פיקוח על מחזור האנרגיה והאקולוגיה באתר, לרבות מרכז אנרגיה ופסולת לסוגיה.
- ד. ארגון וניהול שירותים משותפים באתר התעשייה לרבות שמירה, בטיחות, כבאות, עזרה ראשונה, תחבורה וכיו"ב.
- ה. מתן אישור לייזמים ו/או בעלי מגרשים לסוג המפעל שיוקם במגרש ו/או יאוכלס במבנים שיוקמו באתר. אישור סוג המפעל מותנה בכך שובדקו ההיבטים הסביבתיים שלו.

חישוב אחוזי הבניה וחישוב שטחים

.21

- א. יותרו מרתפים לחניה ומקלטים שלא יחושבו באחוזי הבניה. המרתפים יותרו בקו בנין 0 לכל הכיוונים.
- ב. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
- ג. אי-התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.
- ד. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י החוק.

היטל השבחה

.22

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

עתיקות

.23

תכנית זו אינה גורעת מההגבלות הנובעות מחוק העתיקות תשל"ח - 1978.