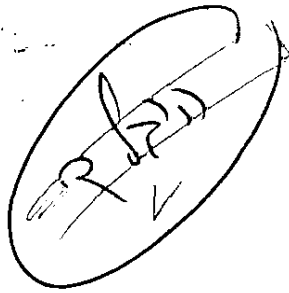


4006737
412-108/01
9.7



292
26.01.94
מסמך

26/801918

מרחב תכנון מקומי נס ציונה
תכנית מתאר מס' 108/נס
שינוי לתכנית מתאר מס' נס 1/1

הוסבר
01-06

משרד הפנים
רמלה מתחל
23-01-1994
נתקבל

1. מקום ✓
מחוז: המרכז ✓
נפה: רחובות ✓
ישוב: נס ציונה ✓
גוש: 3849 ✓
חלקות: 4 ✓

2. שטח התכנית ✓: 49.75 דונם

3. יינזמי התכנית ✓: ועדה מקומית נס ציונה

4. בעל הקרקע ✓: גת אר מימון והשקעות בע"מ

5. עורכי התכנית ✓: צ. שרמן - ש. פוטש אדריכלים ומתכנני ערים.
נספח תחבורתי ✓: מ.ת.ן מערכות תחבורה יועצים 87 בע"מ

6. גבולות התכנית ✓: כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.

7. מסמכי התכנית ✓: א. מסמכי תוכנית זו (תקנון)

ב. התכנית המפורטת בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

ג. נספח הבנוי המצורף בקנ"מ 1:500 מהווה תאור כללי למגמות הבנוי, והועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שנויים או חלופות לבנוי זה, ובלבד שישמרו התנאים הבסיסיים כמפורט בסעיפים מס' 10, 11 - (זכויות והנחיות בניה).

ד. נספח התחבורה המצורף מס' 8188/3 מיום 13/10/91 של חב' מ.ת.ן. מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

ה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במערך החניות שבתחומי המגרש התעשייתי, ובלבד שישמרו כמויות החניה הנובעות מתקן החניה המחייב של תכנית זו.

8. מטרת התכנית ✓: א. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח לתעשייה (עפ"י הפרוט לשמושי הקרקע בסעיף 10).

ב. קביעת שטחים לשמוש הצבור ע"י תונית דרכים וקביעת שטחים לשימוש הציבור.

ג. קביעת הוראות בניה בתחומי התכנית.

9. ✓ יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה להוראות תוכנית המתאר נס 1/1 על כל תקונה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות אחרות, תהיינה עדיפות הוראות תכנית זו.

הק"מ מס' 108/01
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
תכנית מס' 108/01
בישיבה מס' 1/89 מיום 8.3.89
הוחלט
י"ש ראש

10. יעודים ושמושי קרקע

10.1 ✓

- א. יותרו השמושים הבאים (בכפוף להוראות בנושא איכות הסביבה ע"פ סעיף 16 להלן)
 - תעשיות עתירות ידע בתחומי אלקטרוניקה, פיסיקה, ביולוגיה, רפואה, כימיה, וכן תעשיות עזר לתעשיות עתירות ידע.
- ב. ✓ מתקני עזר ושרותים למפעל התעשייתי כגון:
 - קפטריות, חדרי אוכל ומטבחיים, חדרי מדחסים, חדרי גנרטורים לשעת חירום, מבנים לרווחת העובדים, חניונים לרכב, חצרות סגורות לאחסון אריונות, משטחים להעמדת מכולות לחומרי גלם ומוצרים מוגמרים מתקנים הנדסיים - תברואתיים וכיו"ב.
- ג. ✓ פונקציות שונות לרווחת העובדים: מועדון לעובדי המפעל, מתקני ספורט כגון חדרי כושר, חדרי חוגים, בריכת שחייה (בכפוף לחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה), סטונה וכיו"ב.

10.2 ✓ שטח צבורי פתוח

יותרו השימושים הבאים:

- א. שטחי גינון
 - ב. שטחים מרוצפים, שבילים, מדרכות.
 - ג. מתקנים להעברת תעול ביוב, ניקוז, קווי השמל, שלפון ותקשורת.
11. זכויות בניה
- א. ✓ בשטח המפעל תותר בנית מבנים בני 3-4 קומות ובלבד שמפלס הגג הגבוה ביותר לא יעלה על גובה 17 מ' מפני הקרקע הממוצעים, הגובלים בקיר הארוך של המבנה.
 - ב. ✓ תותר בניה של 80% משטח המגרש נשו לאחר הפחתת שטחי הציבור, ובלבד שתכנית הקרקע (בניה במפלס הקרקע), לא תעלה על 33% משטח המגרש.
 - ג. ✓ הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנוסף למפורט בסעיף ב' תוספת בניה של: שטחי מקלטים והמבוא אליהם, גשרי מעבר ופרגולות, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה, חדרי מכונות למיזוג אוויר ומעליות.
 - ד. ✓ תותר בנית המבנים המפורטים בנספח הבינוי בבת אחת או בשלבים, בכפוף לשלבים המפורטים בסעיף 14 לתקנון, במבנים שלמים או בחלקי מבנים ובלבד שהמבנים לא יחרגו מקווי הבניה המפורטים, וינתן להם מראה מושלם בתום הבניה.

הת. ו. חקיקת לבניה ולהכנון
נס- ציונה

12. הנחיות בניה ופתוח ✓

- א. ✓ שטחי חניה חזיתיים הפונים לרחובות היקפים ומסעות לחניות אלו יבוצעו בשילוב של אבן משתלבת וע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. בשטח המפעל ינטעו עצי צל ונווי לפחות כמספר החניות חלקי 10.
- ג. שטחים גלויים שטינם משמשים לחניה יגוננו ותבוצע מערכת השקיה בשליטה מרכזית.
- ד. ✓ גבולות המפעל יגודרו בגידור יציב כגון גדר מתכת מגולבנת, ולאטו בנית אלמנטים שרומיים של בטון, ולאטו גדר רשת איכותית. בגדר יבוצע שלוב של צמחית גדר מתאימה ובתאום עם מחלקת ההנדסה של מ.מ. נס-ציונה.
- ה. ✓ בכיוונים הפונים לשכונות מגורים סמוכות יבוצע גידור גבוה, אטום ודקורטיבי משולב בנטיעות שיבטיח הפרדה מאזורי החניה וחזות נאה.
- ו. ✓ המבנים יבנו מחומרי תגמיר עמידים וקשיחים.
- ז. ✓ תכנית פיתוח שתכלול את כל הפרטים הכלולים בסעיף זה וכן כל פרט נוסף כפי שתורה הועדה המקומית תהווה תנאי מתנאי ההיתר לתכנית.
- ח. ✓ פתוח השטח יבוצע בשלבים ובאופן יחסי לשטחי הבניה שיבנו.
- ט. ✓ הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט, תהווה תנאי למתן היתר.

13. קוי בניה ומרחק בין מבנים

- א. קוי הבניה הכלליים המחייבים הם כמפורט בתשריט.
- ב. יותר חבור בין המבנים על ידי משטחים מקורים לחניה (ובלבד שלא יהיו מבנה סגור) וכן מבני קשר מקורים גשרים, ופרגולות.
- ג. מעבר לקוי בנין תותר בנית ביתנים לשומרים בשערי המפעל וחדרי טרנספורמציה (ע"פ דרישת חברת חשמל), מבנים אלה ישולבו בתכנון גידור המפעל. כן תותר הקמת מגרשי חניה.

הועדה המקומית לבניה ולהכנת ע"מ
נס-ציונה

תחבורה וחניה .14

- א. בהתאם לפרוט בנספח התחבורתי לתכנית זו וע"פ תקן החניה של תכנית המתאר נס/2000 מס' מקומות החניה לא יפחת מ- 584 הנדרש ע"פ התקן הנ"ל.
- ב. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשני שלבים עיקריים:

שלב א' - כל בניה בשטח עד 12,000 מ"ר תחייב ביצוע הסדר גיטומטרי של צומת כביש 412 חדש עם כביש 412 ישן כולל רימזור אס יידרש, וכן ביצוע דרך הגישה מצומת זה עד הכניסה המזרחית למפעל (הכניסה הקיימת לשירת - שלום).
 היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ לתכניות התנועתיות כנ"ל. תעודת הגמר והאיכלוס יהיו לאחר השלמת הביצוע בפועל של ההסדרים התחבורתיים והתנועתיים כאמור, ע"פ התכניות שיושרו כנ"ל.

שלב ב' ✓ כל בניה נוספת מעל 12,000 מ"ר תחייב ביצוע הסדר גישה בציר המערבי על פי נספח תחבורתי - התואם את שלב הבינוי - שיושר על ידי הועדה המחוזית. תעודת גמר ואיכלוס יהיו לאחר השלמת הביצוע בפועל של ההסדרים התחבורתיים והתנועתיים כפי שיקבעו בנספח התחבורתי האמור.

יחד עם האמור לעיל, יוכל מע"צ לבצע בכל עת עבודות הרחבה בכביש 412, כולל ביטול הפניות שמאלה בכניסה המזרחית של המפעל, ללא קשר עם שלבי הביצוע של הנגישות והכניסה ממערב.

- ג. הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה למפעלים בהשתתפותם בפיתוח כבישי גישה לרבות כבישי גישה ארעיים על חשבון מבקשי ההיתר.

נבדק וניתן להפקיד / נאשר
 החלטת הועדה המחוזית / מע"צ מיום 22.10.92

 תאריך
 מותכן המראו

משרד הפנים מחוז המרכז
 תפקיד המנהל המחוזי - תש"ס - 1999
 אישור תכנית מס' 108/0
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

החלטת הועדה המחוזית לתכנון וביצוע
 (ס"ב 111)

15. מקלוט ✓

- א. ✓ מקלוט המפעל יבוצע ע"פ הנחיות הג"א ובאשור ק' מקלטים אזורי.
- ב. ✓ המקלוט יהיה מקלוט דו תכליתי וישרת משרות חברתיות, לימודיות וכלליות של המפעלים התעשייתיים.

16. תברואה ואיכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ברשימת התכליות של תוכנית זו ובלבד שיעמדו בדרישות תכנוניות ושכנוולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה כמפורט להלן:

✓ מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזיר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה עלולים להוות או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מטרד חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

א. ניקוז ✓ : השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע.

ב. שפכים ✓ : תובטח אפשרות שיפול ודיגום בכל סוג שפכים לפני השתלבותם במערכת הביוב האזורית, מתקני קדם שיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

ג. פסולת : יובטחו דרכי שיפול בפסולת שימנעו היוצרות מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים ו/או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימוקמו בתחום שטח המפעל ופינויים ע"פ הוראות הרשות המוסמכת.

ד. איכות אויר ✓ : תובטח התקנת אמצעים תיכנוניים ושכנוולוגיים למניעת פליטה לאזיר של מזהמים וריחות ועמידה בתקנים.

ה. רעש ✓ : יובטחו פתרונות אקוסטיים לעמידה במפלסי רעש המותרים כדין ע"פ הגדרתם בחוק.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים : האחסנה הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ז. תנאים להוצאת היתר בניה (איכות סביבה) :

1. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנים ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.
2. בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם, ובהתאם להוראות הכלליות.
3. פירוש השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), שעינה ופריקה, גישה ושטחי גיבון.
4. חזות ועיצוב : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוש ותאורה, עיצוב ופירוש הגיבון.

5/ מידע ונתונים בדבר המצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

✓ ביקרו - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת השיסוף והסילוק מן המבנים, כולל פתרונות לקדם שיפול בתחום המפעל.

פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך יצור ובשרותים נלווים. תיאור איחסונה וסילוקה והמתקנים לשיפול בתחום המפעל.

פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לסילוק פסולת רעילה. חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי איחסונם וסילוקם והמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בשיחותי, פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מרחוץ לתחום המיגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך היצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, תנועת כלי רכב ושטחי חניה. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

איכות אוויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך היצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר.

איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, טיקומו של האחסון ודרכי השיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

6/ ✓ לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה הסזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

17/ ✓ הפקעות לצרכי ציבור

שטחים לצרכי ציבור, כמפורט בתכנית זו, יופקעו על ידי עיריית נס ציונה, וירשמו ע"ש עיריית נס ציונה.

18/ ✓ היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

19/ ✓ משך זמן בצוע התכנית

התכנית תבוצע במספר שלבים. משך זמן בצוע כל התכנית 15 שנים מיום אישורה.

Orbotech Ltd

אורבוסק בע"מ

במ-אר
מיינרן יהושע עננה. בנ"ס
שרון - פוטש אדיכלים

תיארוך מלפני שנת 62981
טל: 450731-46327

חתימות בעלי הקרקע

יוזמי התכנית

המתכנן

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"מ

נס-ציונה

תאריך: 12/1/92

מעודכן: 3/11/92