

40722

שירות מנהל המכרז
10-10-1995
נ. ז. ק. ב. ל.
ח. ז. מ.

תוכן הליכי תכנון והבניה-(הוראת שעה) התשי"ן - 1190

משרד הפנים
מנהל תחום המכרז - רמלה
10-9-1995
נ. ז. ק. ב. ל.
ח. ז. מ.

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מקומית הר/בת/9

שינוי לתכנית מתאר מקומית R - 6 / הר/160/הר/1/188

נבדק וניתן / ~~נאשר~~
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 11/8/95
10.9.95
תאריך
מתכנן המרחב

פתח תקווה

1. הנפה:

הוד השרון - א.ת. נוה נאמן
גוש: 6574
חלקה: 277

2. המקום:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

3. גבולות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס': הר/בת/9
שינוי לתכנית מתאר מקומית הר - 160 R/6
הר - 1/188

4. שם התכנית:

30,284 מ"ר.

5. שטח התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות
(להלן "הוראות התכנית" 8 עמודים)
תשריט ערוך -
ק.מ. 1:1000 (להלן "התשריט").
נספח בינוי מנחה בק.מ. - 1:500
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
הוס הליכי תכנון וצנח (הוראת שעה) התשי"ן 1990

6. מסמכי התכנית:

חברת כפן ה - 2 בע"מ.

7. היוזמים:

חברת כפן ה - 2 בע"מ.

8. בעלי הקרקע:

ישר אבנר - י.א. אדריכלים
רח' יהודה הלוי 1 ת"א.

9. עורך התכנית:

א. יעוד שטח לתעשיות עתירות ידע ושימושים נלווים.
קביעת השימושים הנלווים המותרים באזור.
ב. ביטול דרך קיימת המאושרת ב - ת.ב.ע. הר/1/188.

10. מטרת התכנית:

ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של תכנית זו.

11. זמן ביצוע:

כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
א. ביצוע 100% תשתיות.

- ב. ביצוע 20% מהשלדים.
- ג. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

12. התכליות:

- תעשיות עתירות ידע.

שירותים נלווים:

- משרדים.
- אולמי תצוגה ומדיה.
- מסחר.
- בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.

13. זכויות הבניה:

- מרתפים בגבולות המגרש שישמשו לחדרי מכוונות, מיזוג אוויר, מקלטים, מתקנים, חניות ואחסנה. 200% שטחי שירות במרתפים.
- הבניה תהיה מעל מפלס הכניסה 160% שטח עיקרי + 40% עבור שטחי שירות. שטחי השירות מעל פני הקרקע יחושב לפי 40% מסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה (בנוסף לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע ולעוד 2 קומות חניה עילית בגבולות תכנית הבניינים).
- תכנית הקרקע מעל מפלס הכניסה 50% משטח המגרש כולל שטח עיקרי ושטח שירות.
- זכויות הבניה יתחלקו בין מבנים בעלי עד 14 קומות.
- לא תותר בניה על גג המבנים למעט מתקנים הנדסיים, חדרי מכוונות עבור מעליות ומתקני מיזוג אוויר.
- תתאפשר גמישות בהוראת התכנית בחלוקת הקומות וגובה המבנים בהתאם לתכנית בינוי, באישור ועדה מקומית.
- שטחי השירותים הנלווים לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.

14. היתר בניה

- לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/ כביש 40.
- היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל החלקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- התכנית תכלול את פריסת המבנים, דרכי הגישה, חזיתות, גדרות, חומרי גמר וכל נושא תכנוני שידרש.
- חלה חובת פירוט בתכנית הבינוי של נושאים כלליים כגון: שילוט, קלונדות, יציעים ונושא תכנוני שידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- בשפ"פ יוצאו היתרי בניה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- תנאי לקבלת היתר לבניית המרתף מתחת לשפ"פ יהיה הגשת תכנית פיתוח הכוללת תוואי מעבר לכלי רכב תוך התייחסות למפלס הקרקע.

טבלת שטחים ושימושים - מצב מוצע

הערות		שטח בניה מקסימלי							קו בניה (מ"ר מפרט כניסה)	גודל מגרש מיינמלי במ"ר	שימושים עיקריים
לא ינתנו היתרי בניה ל- 40 האחוזים במתחם,אלא לאחר הפקדת תכנית ואו אישור תכנית תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמנהכביש 40	היתר הבניה יצא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל החלקה ע"י הועדה המקומית	מס' קומות כולל קומת עמודים	כיסוי קרקע	מתחת למפלס כניסה			מעל מפלס הכניסה		4 צדדי	30,284 מ"ר	תעשיה עתירת ידע שרותים נלווים וחניה
				שטחי שירות	שימוש עיקרי	שטחי שירות	שימוש עיקרי				
				200%	0%	40%	160%				
				במתחמים		משטח עיקרי וכן עד 2 קומות לחניה					
				יותר שימושי לחדרי מכונות, מיזוג אויר, מקלטים, מתקנים, אחסנה, וכד'				עד 35% משטחי המרתפים			
1- מותר להקים ביתן לשוער בשטח של 8 מ"ר על יד הכניסה למפעל בקו בנין 0	2- במיאם עם חברת המשקל תותר הקמת חדר טרנספורמציה במבולות המגרש.		50%					6 קידמי			
								50 מ"ר			
								לכביש מס' 40 (ציר דרך)			
								קו בניה מתחת מפלס כניסה			
								קדמי			
בשפיפ מותר חניה חת- קרקעית ועלית עם זיקת הנאה לציבור לחניה ולמעבר לכלי רכב במפלס קומת הקרקע.								0 צדדי			
								0			
								0			
								0			
								0			
חניה חת-קרקעית תהיה רק עד תחילת השפיפ. תותר חניה חת-קרקעית בשפיפ לאחר הגשת תכנית פתוח לועדה המקומית שתכלול התייחסות לחואי הדרך ומפלסי הקרקע חור התחשבות ותואם מעבר תשתיות הצמוד לכביש מס' 40.								0 ואחורי		שפיפ	
								0			
								0			
								0			
								0			

16. תכניות קיימות :
הוראות תכניות קיימות ומופקדות יחולו על שטח תכנית זו, אולם במידה ויש סתירה בין תכנית זו ובין תכניות קיימות ומופקדות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
17. היטל השבחה :
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
18. חניה :
א. החניה תבוצע בשטח המגרש עצמו ולפי תקן חניה המעודכן ליום הוצאת ההיתר.
ב. לא תורשה הקמתם של גדרות במקומות שיפריעו למעבר כלי רכב לצרכי שירות או לחניה, כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.
19. שפ"פ :
השטח הפנוי בקידמת החלקה עם זיקת הנאה לציבור, לחניה, ומעבר לכלי רכב במפלס קומת הקרקע כאשר זכויות הבניה יגזרו מכל שטח החלקה כולל השפ"פ עם הוראות חניה תת-קרקעית ועילית, ולפי תכנית פיתוח באישור ועדה מקומית.
20. פיתוח :
א. פיתוח המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב. תכנית הפיתוח תכלול פירוט כבישים פנימיים, חניות, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי - תאורה, שילוט וריהוט הרחובות והרחבות, אביזרי נוי, משחקים נטיעות וגינון, קווי חשמל, תאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית ומים, מתקני אשפה.
תכנית הפיתוח תערך על רקע מפת מדידה.
ג. הביצוע בפועל לפי סעיף 11.
21. ביוב מים וניקוז :
כל פתרונות הביוב והמים יהיו לפי דרישות הרשויות המוסמכות.
כל פתרונות הניקוז יהיו בהתאם לאישור הועדה המקומית.
22. אספקת חשמל :
כל מערכת החשמל והרשת הכללית בתחום החלקה יהיו תת קרקעיות. החיבורים למבנים והמתקנים יהיו תת קרקעיים. חיבור חשמל למבנים יעשה על פי הנחיות חברת חשמל בחדרי טרנספורמציה בתחום המבנים.
23. איכות הסביבה :
23.1 שימושים מותרים :
23.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990.
23.1.2 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 לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- 23.2 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות: מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- 23.3 הוראות מיוחדות: שפכים: 23.3.1
- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האיזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- 23.3.2 אנרגיה: יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.
- 23.3.3 אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים בכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- 23.3.4 רעש: בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 23.3.5 איכות אויר: בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום לפליטות לאויר, למטרדי אבק או ריח תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים המקובלים בהתאם להנחיית המשרד לאיה"ס.
- 23.3.6 פסולות: ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה ומסוכנת, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.
- 23.4 הוראות להיתר בניה:

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:
א. מידע ונתונים כלליים:

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומערכות לשפכים ולפסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.
2. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגמור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.
3. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
- ב. מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:
 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 מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית במתקן האיזורי לטיפול בשפכים.
 3. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתו בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
 4. זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
 5. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
 6. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
 7. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
 8. איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
 9. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

23.4.2 היתר בניה ינתן בכפוף לחוות דעת והנחיות היחידה

האיזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

23.4.3 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי :
היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים :

1. שפכים : בתכנון התשתיות, יוקצו להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

2. זיהום אוויר : תתכונן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו.
יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

3. רעש : יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

4. פסולת : יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי - מיחזור.

5. בדיקת התאמה : תכנון הקמת מפעל במבנה רב - תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

23.5 השפעה מצטברת :

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאיזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

23.6 שימושים חורגים :

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

23.7 שימושים מעורבים :

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים :

1. סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
2. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.

3. פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
4. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

אבנר ישר - מס. רישיון 39815
י.א. ישר אדריכלים.

חתימת המתכנן :

יצחק ישר. אבנר ישר
אדריכלים

חתימת בעלי הקרקע :
חברת כפן ה-2 בע"מ
בנין יהושע רחל' בן-טובינסקי ז"א
דלת-גן 52520
טל. 5755566 פקס. 5755564

חתימת היוזם :
חברת כפן ה-2 בע"מ
בנין יהושע רחל' בן-טובינסקי ז"א
דלת-גן 52520
טל. 5755566 פקס. 5755564

חתימת הועדה המקומית :

תאריך :