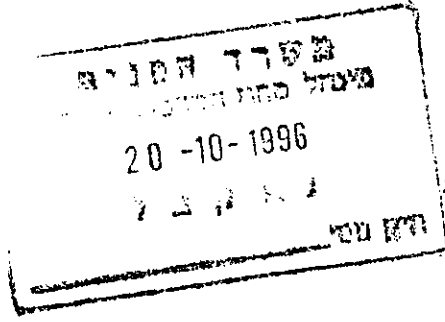


4-9/11

מחוז המרכז



מרחב תכנון מקומי זמורה

תוכנית מספר זמ/ בת/ 329

אזור התעשייה קרית עקרון

חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית בניה לתעשייה

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מקום: קרית עקרון

גוש: 3797 חלקות: 98, 86 - 140, 138, 93, 154, 152, 150, 146, 148,

חלק מחלקות: 1, 74, 76, 78, 80, 82, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 142, 144, 176, 177.

גוש: 3799 חלקות: 105, 112-114.

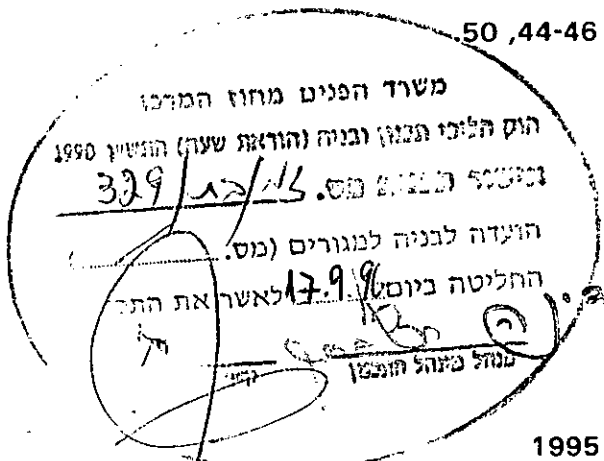
גוש: 3800 חלקות: 2, 4, 30, 44-46, 50.

שטח התכנית: 310.4 דונם

היוזם: מינהל מקרקעי ישראל
באמצאות חברת מבני תעשייה

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: לרמן, אדריכלים בע"מ



מרץ 1995
דצמבר 1995
תיקון: אפריל 1996 אוקטובר 1996

1. שם התכנית
- תכנית מספר זמ/ בת/ 329.
שינוי לתכנית מתאר מקומית זמ/ 300 .
2. מסמכי התכנית
- מסמכי התכנית כוללים:
- א. 9 דפי הוראות.
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1, 250, 1: (להלן "התשריט")
ג. נספח פיתוח-מסמך מנחה לפיתוח וחניות.
ד. נספח תחבורה.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. חלות התכנית
- תכנית זו (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר קרית עקרון ותכניות מפורטות שאושרו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות, מתאר או מפורטת, הוראות תכנית זו מכריעות.
4. מטרת התכנית
- שינוי יעוד שטח חקלאי ויעוד שטחים לתעשייה ומלאכה למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים הנדסיים. חלוקת השטח למגרשי בנייה, התווית רשת הדרכים, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
5. ציונים בתשריט
- כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.

6. רשימת התכליות

6.1. שטחים לתעשייה (צבע סגול)
ישמשו למבנים לתעשייה ומלאכה מכל סוג שהוא למעט: תעשיית הי-טק, תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, ויותר במסגרת התכנית עפ"י השלכותיהם הסביבתיות. במבנים לתעשייה יותרו שימושים לשרותי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי.

6.2. שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק)
מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת משק עירוני על ותת-קרקעי.

6.3. דרכים (צבע אדום או חום)
ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות, תיעול, ומעבר לשרותי תשתית.

6.4. שטח למסחר (צבע אפור)
ישמש להקמת מבנים למסחר, לשירותים עיסקיים משרדים וסוכנויות אולמות תצוגה, אולמות שמחות וכל שרות מסחרי אחר הדרוש לתפעול אזור התעשייה.

6.5. שטח למתקנים הנדסיים (צבע צהוב עם קווים חומים אלכסוניים)
מתקן שאיבה
מגרש מספר 61 ישמש להקמת מתקן שאיבה וגישה אליו ומתקנים נלווים לצורך הפעלה, הכל לפי אישור הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

תחמ"ש
מגרש מספר 60 ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת.
המתקנים הראשיים בתחנת המשנה, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה עילי סגור.
מותר להקים ולהציב מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודי חשמל, מסדרי חשמל קבועים וניידים, שנאים, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר ופורטלים.
היתרי בניה להקמת תחנת המשנה ולעבודת העפר ינתנו על פי תכינת זו, בכפוף להגשת בקשה להיתר בניה כחוק לשביעות רצון הועדה המקומית, ובתאום עם הממונה על קרינה סביבתית של המשרד לאיכות הסביבה. מיקום המבנה הראשי הסגור ייקבע במסגרת מפרט הבקשה להיתר הבניה.

6.6 פרוזדור חשמל (קווים אלכסוניים בסגול)

בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים,

בכל המתחים ולבצע כל עבודה אחרת לצורך הקמתם.

מותר להשתמש במעבר לשטחים פתוחים, שטחי גינון, חנייה, ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות ביטחוניות של החברה ובהתאם להנחיות הממונה על הקרינה הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה.

בשטח המעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ' בתיאום ואישור חברת החשמל.

6.7 שטח פרטי פתוח (ירוק תחום ירוק כהה)

יגונן וישמש כרצועת הפרדה. לא תותר בשטח זה כל בניה ו/או חניה. תינתן זכות מעבר לרשויות המוסמכות להעברת קווי תשתית ואחזקתם.

7. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן, לאחר אישור רשות הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

8. טבלה הוראות הבניה

גובה בניה מקסימלי מעל הקרקע		אחוזי בניה					קווי בנין מינימליים			האזור שימוש עיקרי
במטר	מספר קומות	סה"כ	כיסוי קרקע מירבי בקומת קרקע	מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי	
				שטחי שרות	שימוש עיקרי					
15	3	230	40	**30	100	100	5	5	מסומן	תעשיה
15	3	220	40	**30	90	100	5	5	בתשריט	מסחר**
15	3	80	30	3	52	25	5	5		מתקנים הנדסיים

הערות לטבלה ראה בעמוד הבא.

הערות לטבלה:

- * = קומת מרתף בגבולות המגרש לשימוש לחניה
- ** = יותר שימוש לאחסנה בשטח של עד 10 %.
- *** = במגרש מספר 50 המיועד למסחר לא יהיו פתחים להולכי רגל מדרך מספר 411 ומדרך פנימית מספר 2.

- השטח הפרטי הפתוח יחשב כחלק משטח מגרשי התעשייה לצורך חישוב זכויות הבניה.
- מתקני חשמל טכניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במנין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהוצאת היתר בניה כחוק.

9. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים, תיעשה לפי תכנית מדידה שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר עפ"י הוראות החוק.

9.1 חלוקה למגרשים:

בסמכות הועדה המקומית להתיר בנית בנין אחד, על מגרשים צמודים בבעלות אחת, ללא מרווחים צדדים בניהם, בתנאי הגשת תשריט לאיחוד המגרשים וקבלת אישור הועדה המקומית. אחוזי הבניה יחושבו עפ"י השטח הכולל של המגרשים.

9.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א, ב,

10. אופן ביצוע התכנית ותנאים להוצאת היתר בניה

10.1 פיתוח השטח

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

10.2 היתרי בניה

10.2.1 בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם להוראות התוכנית ונספחיה ובנוסף תכלול הבקשה מידע בנושאים הבאים:

פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך פסולת מבני שירותים ומינהלה, אחסנה (סגורה, פתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון ותוכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש. מתן היתרי הבניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, בדבר התאמה של הפעילות המוצעת לאזור התעשייה הנדון.

10.2.2 בקשה להיתר בנית מתקן השאיבה תתואם עם חברת החשמל.

10.2.3 היתרי הבניה ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

10.3 חזות ועיצוב

חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, ושילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגיבון, ייקבעו על ידי אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.

10.4 גידור

בחזית מגרשי התעשייה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים, תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית באישור מהנדס העיר.

0.5 רעש

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

10.6 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מצד כל מקור שהוא, לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. על כל המתקנים לעמוד בתקנים המקובלים ובדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

10.7 תסקיר השפעה על הסביבה

הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות - לרבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתו ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עלולה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

10.8 גיבון

10% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גיבון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגיבון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתו של מהנדס העיר.

11. חניה

החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים כולל החניה התפעולית ואזורי תמרון פריקה וטעינה. תקן החניה יהיה כמפורט להלן:

א. לתעשייה ומלאכה-

חניה לרכב פרטי: מקום אחד לכל 50 מ"ר עד 70 מ"ר לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
חניה תפעולית: מקום אחד לכל 500 מ"ר עד 2000 מ"ר ולכל 2000 מ"ר נוספים מקום אחד.

ב. מבנה אחסנה

רכב פרטי: לכל 300 מ"ר מקום אחד.
לחניה תפעולית: מקום אחד לכל 200 מ"ר עד 1000 מ"ר ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד.

ג. למסחר-

לחנויות עד 2000 מ"ר - לרכב פרטי: לכל 25 מ"ר לחנויות מעל 2000 מ"ר.
לחנויות עד 12,000 מ"ר מקום אחד לכל 25 מ"ר עד 15 מ"ר בהתאמה (עבור ערכי ביניים תערך אינטרפולציה) לחנויות מעל 12,000 מ"ר - לכל 15 מ"ר.

לחניה תפעולית:

בחנויות עד 1000 מ"ר מקום אחד לכל 250 מ"ר או חלק מהם. לתוספת השטח מעל 1000 מ"ר עד 2000 מ"ר לכל 500 מ"ר או חלק מהם.
לתוספת השטח מעל 2000 מ"ר מקום אחד לכל 3000 מ"ר או חלק מהם.
למסעדות, בתי קפה, בתי אוכל - לרכב פרטי: לכל 10 מ"ר (כאשר הם מהווים מעל 20% משטחי החנויות).

* הגישה לחניה למגרש מספר 50 תהיה מדרך פנימית מספר 4 בלבד.

12. מקלטים/מרחבים מוגנים

מכסת שטח המרחבים המוגנים ומיקומם יהיו בהתאם להוראות הג"א.

13. מערכות תשתיות

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון,

הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות המים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח מגרשים שכנים יחייב זאת. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההחזק ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

13.1 חשמל

כל רשת החשמל כולל מתח גבוה ולמעט מתח עליון, תהיה תת קרקעית. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מטרים, ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני.

מציר קו מתח גבוהה (22 ק"ו) 6.5 מ"ר, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו - 20 מטרים מציר הקו.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא, באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי - נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת-החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תוכנית מיתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מיתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאום עם חברת החשמל.

13.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של קרית עקרון.

13.3 ביוב

יובטח חיבורה של רשת הביוב למתקן אזורי לטיפול בשפכים. איכות השפכים תהיה בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר. לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981 או בהתאם להנחיות הרשות המוסמכת. מפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים יוחייבו בהקמת מתקני קדם - טיפול אשר יביא את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר בניה, ויומקמו בתחום המגרשים ולא מחוצה להם תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום, ויאושרו על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה

ומהנדס הביוב העירוני. תאופשר העברת קווי ביוב ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

13.4 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים תחתיים. כל שטח יחובר דרך המדרכות הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם, לשביעות רצון המהנדס. הבקשה להיתר תכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הועדה. תאופשר העברת קווי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר במידת הצורך.

13.5 טיפול בפסולת

יידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מחזור תופרד ותישלח למיחזור. פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לטיפול בפסולת מסוכנת. פסולת תעשייתית תפונה לאתר מאושר בהתאם להנחיות הרשות המוסכמת. המתקנים לאצירות הפסולת יוצבו בתחום המגרשים.

14. משך ביצוע

התוכנית תפותח בשלבים תוך 15 שנה מיום אישורה. שלבי הביצוע יהיו בהתאמה לפיתוח התשתיות ומערכת הכבישים באזור, כמפורט בנספח התחבורתי.

14.1 בשלב א' יותר מימוש 100.000 מ"ר שטחים עיקריים אשר יפותחו במתכונת הנוכחית של צומת 411 ו-40 והסדרת צומת הכניסה החדשה לפרוייקט מכביש 411 כמפורט להלן:

14.1.1 היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית להרחבת כביש מס' 411 ותכנית לצומת 411 עם כביש הכניסה לפרוייקט (כולל רמזור), ע"י משרד התחבורה.

14.1.2 לא תוצא תעודת גמר ולא יאוכלס כל מבנה עד להתקנת רמזור בצומת.

14.2 מימוש יתרת השטחים מותנה בפתרון תנועתי לצומת כבישים 411 - 40 באישור משרד התחבורה.

שינויים בפתרונות התחבורתיים באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתוכנית זו.

15. תוקף התוכנית

עריכת עבודות פיתוח עבור 20% משטח התוכנית תחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התוכנית, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

16. חתימות

משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון ובניה
מחוז תל אביב
14.10.1996

בעל הקרקע:

היוזם:

אריאל שרון
מנהל תכנון ובניה בע"מ

עורך התוכנית: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120, ת"א 61443
טל. 6959393 פקס. 6960299
7.10.96